

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 GROUP HOLDINGS LIMITED

中駿集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

(債務證券代號：5948、40628、40444、40590)

截至二零二三年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額約人民幣27,774,934,000元。
- 收益約人民幣20,960,968,000元。
- 毛利率約12.6%。
- 母公司擁有人應佔虧損約人民幣7,991,050,000元。

中駿集團控股有限公司(「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」或「中駿」)截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
收益	5	20,960,968	26,705,112
銷售成本		<u>(18,329,976)</u>	<u>(21,294,804)</u>
毛利		2,630,992	5,410,308
其他收入及收益	5	660,818	820,387
投資物業公允值變動淨額		(3,754,084)	(25,422)
銷售及營銷開支		(802,420)	(1,239,106)
行政開支		(1,710,180)	(1,781,374)
持作出售已落成物業及發展中 物業減值至可變現淨值		(2,951,850)	(989,975)
其他開支		(877,699)	–
財務費用	6	(1,492,343)	(921,124)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(191,285)	(434,972)
聯營公司		<u>276,431</u>	<u>(19,294)</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	(8,211,620)	819,428
稅項開支	8	<u>(189,504)</u>	<u>(1,020,120)</u>
年內虧損		<u>(8,401,124)</u>	<u>(200,692)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
其他全面收入／(虧損)：		
可能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	407	7,865
換算海外業務的匯兌差額	(506,437)	(1,630,309)
出售附屬公司時解除的 匯兌波動儲備	<u>6,355</u>	<u>(31,372)</u>
可能在後續期間重新分類至 損益的其他全面虧損淨額	<u>(499,675)</u>	<u>(1,653,816)</u>
年內其他全面虧損	<u>(499,675)</u>	<u>(1,653,816)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(8,900,799)</u></u>	<u><u>(1,854,508)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		(7,991,050)	24,544
非控股權益		<u>(410,074)</u>	<u>(225,236)</u>
		<u><u>(8,401,124)</u></u>	<u><u>(200,692)</u></u>
下列各項應佔全面虧損總額：			
母公司擁有人		(8,452,222)	(1,550,790)
非控股權益		<u>(448,577)</u>	<u>(303,718)</u>
		<u><u>(8,900,799)</u></u>	<u><u>(1,854,508)</u></u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利／(虧損)	10		
基本及攤薄		<u>人民幣(189.2)分</u>	<u>人民幣0.6分</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	725,257	775,742
投資物業	33,880,100	39,216,242
無形資產	2,486	2,653
發展中物業	8,625,734	10,169,792
在建工程合同	153,627	129,132
於合營公司的投資	3,118,969	7,247,429
於聯營公司的投資	864,167	1,251,635
預付款項及其他資產	705,926	814,465
遞延稅項資產	1,150,968	1,173,522
	<u>49,227,234</u>	<u>60,780,612</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	83,747,682	92,717,968
持作出售已落成物業	6,253,504	4,797,777
貿易應收款項	11 198,330	466,350
預付款項、其他應收款項及 其他資產	15,062,723	13,315,135
按公允值計量且其變動計入損益 的金融資產	344,135	431,973
應收關聯方款項	4,065,231	3,914,425
預付稅項	2,541,922	2,523,770
受限制現金	1,564,401	3,866,093
已抵押存款	-	2,031,012
現金及現金等價物	4,884,525	9,118,953
	<u>118,662,453</u>	<u>133,183,456</u>
流動資產總額		

綜合財務狀況表(續)

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	11,650,518	10,821,534
其他應付款項及應計費用		8,807,854	9,186,882
合同負債		80,838,861	82,443,359
計息銀行及其他貸款		9,817,976	10,742,959
優先票據及境內債券		13,613,559	3,959,846
應付關聯方款項		2,588,416	2,583,308
應付稅項		4,215,624	3,913,001
流動負債總額		<u>131,532,808</u>	<u>123,650,889</u>
流動資產/(負債)淨額		<u>(12,870,355)</u>	<u>9,532,567</u>
總資產減流動負債		<u>36,356,879</u>	<u>70,313,179</u>
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		10,275,584	16,252,153
優先票據及境內債券		2,200,000	13,202,190
租賃負債		6,381	17,729
遞延稅項負債		3,303,940	4,137,252
大修撥備		88,648	78,614
非流動負債總額		<u>15,874,553</u>	<u>33,687,938</u>
資產淨值		<u>20,482,326</u>	<u>36,625,241</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,138	365,138
儲備		9,358,611	19,345,551
非控股權益		9,723,749	19,710,689
		10,758,577	16,914,552
權益總額		<u>20,482,326</u>	<u>36,625,241</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、物業管理及項目管理。

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)及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值計量外，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公司及其附屬公司截至二零二三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。

一般而言，假設大多數投票權導致控制。倘本公司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同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；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份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，則會終止確認該相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認任何所保留投資之公允值及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。

持續經營基礎

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣79.91億元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他貸款、優先票據及境內債券約為人民幣359.07億元，現金及現金等價物約為人民幣48.85億元。二零二三年十月，本公司未支付其於二零二一年三月二十二日簽訂的銀團貸款協議項下到期的分期本金及利息約6,100萬美元(「事件」)。根據本集團境外優先票據和境外計息銀行及其他貸款的相關條款和條件，該事件已導致違約事件的發生。於二零二三年十二月三十一日，本集團若干境外優先票據及境外計息銀行及其他貸款的違約或交叉違約本金及應計利息分別約為人民幣172.58億元及人民幣6.94億元。

上述情況表明，存在著重大的不確定性，使人對本集團是否有能力持續經營產生重大疑慮。有鑑於此，本集團已經採取了一些計劃和措施來緩解流動資金壓力，改善本集團的財務狀況，其中包括但不限於以下計劃和措施：

- (a) 本公司委任的財務顧問將協助評估本集團當前的資本結構和流動性，並探討管理本集團整體境外債務的整體解決方案，以緩解本集團當前面臨的流動性壓力；
- (b) 本公司將繼續積極地與境外債權人，特別是票據持有人和銀行溝通，以確定可行的債務重組計劃；

- (c) 本集團將繼續尋求再融資或延長現有的銀行和其他貸款，並獲得新的融資來源；
- (d) 本集團會適時調整銷售策略，加快物業預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (e) 本集團將繼續尋找潛在買家出售若干投資物業和非核心業務，以獲得更多現金流入。

董事已審閱了管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。他們認為，考慮到上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並在自二零二三年十二月三十一日起的十二個月內履行其到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。董事認為，本集團能否持續經營主要取決於以下因素：

- (a) 成功完成境外債務的整體重組；
- (b) 成功與銀行和金融機構就銀行和其他貸款的再融資或展期進行談判，並獲得新的融資來源；
- (c) 成功推行銷售策略，加快物業的預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (d) 成功處置若干投資物業和非核心業務。

如果本集團無法實現上述計劃和措施及無法持續經營，就必須進行調整，將本集團資產的帳面價值減值至可收回金額，為可能產生的進一步負債提取撥備，並將非流動資產和非流動負債分別重新歸類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

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之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合同
香港財務報告準則第17號(修訂)	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號(修訂)及 香港財務報告準則實務公告 第2號(修訂)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂)	由單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—第二支柱範本規則

該些新訂及經修訂並適用於本集團之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第17號是一項全面的保險合同新會計準則，涵蓋確認及計量、呈報及披露。香港財務報告準則第17號取代了香港財務報告準則第4號保險合同。該準則適用於所有類型的保險合同(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)，不論發出合同的實體類型為何，亦適用於若干具有酌情參與特點的擔保及金融工具。少數範圍例外。該準則的總體目標是為保險合同提供一個對保險公司更有用、更一致的會計模式，涵蓋所有相關的會計方面。該準則的核心是一般模式，並輔以以下內容：

- 對具有直接參與特徵的合同(可變酬金法)進行專門調整；及
- 主要針對短期合同的簡化方法(溢價分配法)。

由於本集團沒有香港財務報告準則第17號範圍內的合同，新準則對本集團的財務報表沒有影響。

香港財務報告準則第17號(修訂)包括簡化準則內若干規定的改動，使財務表現更易於解釋。修訂亦提供額外寬免，以減少過渡至香港財務報告準則第17號所需的工作。此外，修訂本將香港財務報告準則第17號的生效日期押後至二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間，並容許提早應用。由於延遲生效，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則第4號(修訂)延長暫時豁免受香港財務報告準則第9號規限的期限，允許保險公司在二零二三年一月一日開始的年度報告期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號。由於本集團沒有香港財務報告準則第17號範圍內的合同，因此該修訂對本集團的財務報表沒有影響。

香港財務報告準則第17號(修訂)是有關首次應用香港財務報告準則第17號時所呈列金融資產比較資料的過渡選擇，有助避免金融資產與保險合同負債之間的暫時會計錯配，並提高比較資料對財務報表使用者的效用。選擇應用此修訂所載過渡選項的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該選項。由於本集團並無香港財務報告準則第17號範圍內的合同，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

香港會計準則第1號(修訂)要求實體披露其重大會計政策資料而非其主要會計政策。如會計政策資料與實體的財務報表內其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號(修訂)重要性判斷對如何於會計政策披露應用重要性概念提供非強制指引。本集團在財務報表附註2中披露了重要的會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

香港會計準則第8號(修訂)澄清了會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。其還闡明實體如何使用計量技術及投入以制定會計估計。由於本集團使用的方法及政策與該等修訂一致，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

香港會計準則第12號(修訂)縮窄了其初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易(如租賃及棄置義務)。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(在有足夠的應課稅溢利情況下)及遞延稅項負債。由於在最早呈列期間開始時或之後並無屬於該等修訂的範圍內的交易，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

香港會計準則第12號(修訂)對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱範本規則而產生的遞延稅項的確認和披露引進了一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響的實體引進了披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體在第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的當前稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱範本規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無影響。

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、綜合虧損以及綜合資產的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。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	19,095,549	24,739,180
物業管理費	1,164,184	989,751
土地開發收入	-	201,893
項目管理收入	171,555	260,618
小計	<u>20,431,288</u>	<u>26,191,442</u>
其他來源途徑的收益		
從投資物業經營租賃所收取的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃款項	26,782	14,888
包括定額款項的其他租賃付款	502,898	498,782
小計	<u>529,680</u>	<u>513,670</u>
收益總額	<u><u>20,960,968</u></u>	<u><u>26,705,112</u></u>

二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

其他收入及收益		
銀行利息收入	98,096	118,906
顧問服務收入	28,727	19,057
應收合營公司款項的利息收入	-	23,073
沒收按金的收入	25,993	32,990
出售物業及設備項目收益淨額	1,471	1,343
重新計量於合營公司的		
投資之公允值收益	-	69,221
議價收購的收益	-	38,578
出售附屬公司的收益	169,817	415,139
出售聯營公司的收益	-	4,745
匯兌差異淨額	62,589	-
回購優先票據的收益	131,496	-
政府補助	33,672	54,964
其他	108,957	42,371
	<u>660,818</u>	<u>820,387</u>
其他收入及收益總額		

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,703,922	3,357,323
租賃負債的利息	1,490	20,162
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	3,950	3,512
	<u>2,709,362</u>	<u>3,380,997</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額		
減：資本化的利息	(1,217,019)	(2,459,873)
	<u>1,492,343</u>	<u>921,124</u>
總計		

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本	17,475,980	20,183,573
已提供服務成本	853,829	1,111,065
物業及設備折舊	80,427	70,896
使用權資產的折舊	22,145	58,451
無形資產攤銷	167	166
大修撥備	6,515	6,236
租賃款項(不包括租賃負債估值)	8,121	5,089
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)	78	130
核數師酬金	7,250	7,954
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	837,385	927,537
退休金計劃供款	106,104	194,992
減：資本化的金額	(217,611)	(312,260)
總計	<u>725,878</u>	<u>810,269</u>
匯兌差異淨額	(62,589)	70,271
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產 的公允值變動虧損淨額	45,774	55,995
出售附屬公司的收益淨額	(169,817)	(415,139)
出售投資物業的虧損淨額	87,356	442,020
於合營公司及聯營公司的投資的減值虧損	172,392	–
應收關聯方款項的減值虧損	705,307	–
重新計量於合營公司的投資之公允值虧損／(收益)	<u>61,356</u>	<u>(38,578)</u>

8. 所得稅

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。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(二零二二年：無)。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	633,137	1,217,326
中國土地增值稅	90,588	99,356
過往年度撥備不足淨額：		
中國內地	<u>136,626</u>	<u>-</u>
	860,351	1,316,682
年內計入遞延稅項	<u>(670,847)</u>	<u>(296,562)</u>
年內稅項開支總額	<u>189,504</u>	<u>1,020,120</u>

9. 股息

董事會決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二二年：無)。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股之加權平均數共4,222,986,126股(二零二二年：4,222,437,098股)計算。

截至二零二三年十二月三十一日止年度及二零二二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／(虧損)並無攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本盈利／(虧損)進行任何調整。

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。

有關物業銷售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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期至90日	113,710	441,486
91日至180日	60,892	15,320
181日至365日	20,956	2,933
365日以上	2,772	6,611
總計	<u>198,330</u>	<u>466,350</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	11,103,591	10,409,743
一年以上	546,927	411,791
總計	<u>11,650,518</u>	<u>10,821,534</u>

貿易應付款項及票據為無抵押、免息及普遍按照施工進度結算。

13. 比較數字

若干比較數字已經重新分類以便與本年度呈列保持一致。

獨立核數師報告摘要

下文為本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表的獨立核數師報告摘要。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中提及，貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣79.91億元，截至該日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣128.70億元。二零二三年十月，根據二零二一年三月二十二日簽訂的銀團貸款協議，貴集團尚未支付到期的約6,100萬美元分期本金和利息。因此，根據相關條款和條件，若干境外優先票據和境外計息銀行及其他貸款出現違約。於二零二三年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他貸款、優先票據及公司債券約為人民幣359.07億元，現金及現金等價物約為人民幣48.85億元。

該狀況表明存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。經考慮綜合財務報表附註2.1所披露貴集團採取的計劃和措施，貴公司董事認為貴集團將能夠持續經營。綜合財務報表不包括會導致該等計劃和措施無法實現的任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們的意見並無就此事項作出修訂。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二三年，整個房地產行業進入深度調整期。中央及地方政府推出一系列放鬆房地產調控政策，包括「認房不認貸」、降低首付比例及下調二套住房貸款利率等，改善市場剛需需求，但成效未見明顯。面對外部需求走弱，中國經濟轉型面臨的挑戰、出生人口增速下降及老齡化等問題，整體房地產的需求依然面臨巨大壓力。

二零二三年，全國商品房銷售額約為人民幣116,622億元，同比下降6.5%，其中住宅銷售額同比下降6.0%；全國商品房銷售面積約為11.2億平方米，同比下降8.5%，其中住宅銷售面積同比下降8.2%。

業務回顧

合同銷售

二零二三年，房地產市場仍處於築底階段。本集團連同其合營公司及聯營公司全年實現合同銷售金額約人民幣277.75億元，合同銷售面積約229萬平方米，按年分別下降約52.9%及53.3%。年內物業銷售均價為每平方米人民幣12,116元。

二零二三年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過90個項目處於在售狀態，分佈在超過50個城市，主要集中在二線城市及三、四線城市核心區域。

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 金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
杭州	7,236	288,130	26.1
北京	3,974	132,450	14.3
天津	1,896	142,266	6.8
南京	1,443	142,816	5.2
合肥	1,260	50,135	4.5
昆明	1,028	135,574	3.7
泉州	836	96,444	3.0
蘇州	833	61,003	3.0
重慶	812	123,277	2.9
上饒	705	107,595	2.5
福州	682	29,979	2.5
商丘	538	94,704	1.9
上海	509	19,358	1.8
徐州	427	36,453	1.5
佛山	334	25,865	1.2
其他	5,262	806,388	19.1
合計	<u>27,775</u>	<u>2,292,437</u>	<u>100.0</u>

按區域劃分

區域	合同銷售 金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	12,425	693,094	44.7
環渤海經濟圈	6,948	443,293	25.0
中西部地區	3,756	592,032	13.5
海峽西岸經濟圈	2,961	325,903	10.7
粵港澳大灣區	1,685	238,115	6.1
合計	<u>27,775</u>	<u>2,292,437</u>	<u>100.0</u>

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	4,483	151,808	16.1
二線城市	16,268	1,065,351	58.6
三、四線城市	7,024	1,075,278	25.3
合計	<u>27,775</u>	<u>2,292,437</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，以一、二線城市中的北京及杭州的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣39.74億元及人民幣72.36億，佔整體合同銷售金額分別約14.3%及26.1%。長三角經濟圈及環渤海經濟圈的合同銷售金額分別約人民幣124.25億元及人民幣69.48億元，佔整體合同銷售金額分別約44.7%及25.0%。

投資物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司共持有50個投資物業，總建築面積約390萬平方米(應佔建築面積約353萬平方米)，其中25個投資物業已開始營運。本集團連同其合營公司及聯營公司的投資物業分佈在北京、上海、廈門、杭州及蘇州等26個城市，業態涵蓋購物中心、長租公寓、寫字樓、商業街及商鋪。

土地儲備

於二零二三年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積為約2,990萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為約2,422萬平方米)，分佈於59個城市。從區域分佈分析，本集團及其合營公司及聯營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)約33.7%、20.7%、22.2%、8.2%及15.2%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯營公司位於一線城市、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(不包括投資物業)約11.3%、55.6%及33.1%。

展望

展望二零二四年，相信中國房地產市場將延續築底格局。為化解房地產風險，預計中央及地方政府將繼續優化房地產調控政策及推出更多金融政策支持優質房企的合理融資需求以完成交付及竣工任務。雖然核心城市的房地產調控政策有望繼續優化，但面對中國宏觀經濟的不確定性，相信居民的購房意願仍然非常疲弱，但本集團預計高能級城市的房地產需求將起到支撐作用。

踏入二零二四年，本集團的重點工作將繼續圍繞「保交付、保現金流、保經營」。「保交付」是本集團當前的最大挑戰和生存關鍵要素，本集團將與合作夥伴聯手共同突破資源障礙，推進工程建設，加強施工品質監控，保障物業如期竣工及交付。在營銷方面，本集團仍然堅持「一盤一策」，通過各項目所在市場的版塊競爭情況制定靈活的銷售策略，加快流量項目的推盤節奏，加大銷售房款的催收力度。同時，本集團繼續採取有效措施以舒緩本集團階段性流動性問題，包括積極推進境外債務重組，加快與銀行及金融機構就再融資或展期進行磋商，推進出售非核心資產，精簡組織架構和成本控制等。

未來，住宅開發在有確定性的「深耕」區域仍有機會，存量資產運營及服務的快速發展讓第二曲線業務未來可期。但短期內，行業震盪修復的態勢恐難企穩，中駿上下唯有在艱難困苦中勇於突破，沉澱更深厚的經營能力，持續推動轉型發展，才能闖關過坎，在新週期迎來新生。

財務回顧

收益

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

全年收益由二零二二年的約人民幣26,705,112,000元減少約21.5%至二零二三年的約人民幣20,960,968,000元。主要是物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二二年的約人民幣24,739,180,000元減少約22.8%至二零二三年的約人民幣19,095,549,000元，交房面積由二零二二年的2,574,884平方米減少約9.1%至二零二三年的2,341,355平方米。平均銷售單價由二零二二年的每平方米約人民幣9,608元減少至二零二三年的每平方米約人民幣8,156元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二二年的約人民幣989,751,000元增長約17.6%至二零二三年的約人民幣1,164,184,000元，主要是管理的物業數量及面積有所增多所致。

- 租金收入

租金收入由二零二二年的約人民幣513,670,000元增長約3.1%至二零二三年的約人民幣529,680,000元，主要是年內新開中駿世界城購物商場的租金貢獻所致。

- 土地開發收入

二零二二年，本集團錄得的土地開發收入約人民幣201,893,000元，乃為若干泉州南安市土地提供前期建設及準備工程的收入。

- 項目管理收入

項目管理收入由二零二二年的約人民幣260,618,000元大幅減少約34.2%至二零二三年的約人民幣171,555,000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及聯營公司減少所致。

毛利

毛利由二零二二年的約人民幣5,410,308,000元大幅減少約51.4%至二零二三年的約人民幣2,630,992,000元。毛利率則由二零二二年的約20.3%減少至二零二三年的約12.6%。毛利率減少主要是物業售價下降所致。

投資物業公允值變動淨額

投資物業公允值虧損由二零二二年的約人民幣25,422,000元大幅增加約147倍至二零二三年的約人民幣3,754,084,000元。年內投資物業公允值虧損主要是受中國商業物業需求下滑影響。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二二年的約人民幣1,239,106,000元大幅減少約35.2%至二零二三年的約人民幣802,420,000元。銷售及營銷開支減少主要是年內在售項目數目減少所致。

行政開支

行政開支由二零二二年的約人民幣1,781,374,000元減少約4.0%至二零二三年的約人民幣1,710,180,000元。行政開支的減少主要是實施嚴格成本控制措施所致。

其他開支

二零二三年，其他開支為約人民幣877,699,000元，乃由於對合營公司及聯營公司投資及應收關聯方的減值虧損所致。

財務費用

財務費用由二零二二年的約人民幣921,124,000元大幅增加約62.0%至二零二三年的約人民幣1,492,343,000元。財務費用的產生主要是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)有所減少，導致利息總額由二零二二年約人民幣3,380,997,000元減少至二零二三年約人民幣2,709,362,000元。

稅項開支

稅項開支由二零二二年的約人民幣1,020,120,000元大幅減少約81.4%至二零二三年的約人民幣189,504,000元。其減少主要是二零二三年確認收入減少及毛利率下跌引致稅項開支撥備減少及投資物業公允值虧損引致的遞延稅項抵免而產生的綜合影響。

母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

母公司擁有人應佔溢利／(虧損)由二零二二年溢利約人民幣24,544,000元轉變為二零二三年虧損約人民幣7,991,050,000元。有關經營業績轉差主要受二零二三年中國房地產市場需求下滑影響：(1)物業交付下跌，令物業銷售收入確認減少；(2)物業售價下降，導致毛利率下跌及對物業項目計提的減值撥備增加；及(3)商業物業需求下跌導致投資物業公允值虧損。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
人民幣	6,405,803	14,855,496
港幣	26,673	77,676
美元	16,450	82,886
現金及銀行存款結餘	<u>6,448,926</u>	<u>15,016,058</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。於二零二三年十二月三十一日，受限制現金約人民幣1,564,401,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣3,866,093,000元)。於二零二二年十二月三十一日，已抵押存款約人民幣2,031,012,000元。

貸款

於二零二三年十二月三十一日，本集團貸款還款期概況如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	9,817,976	10,742,959
第二年	6,347,705	11,063,555
第三至五年(包括首尾兩年)	2,576,084	3,819,267
長於五年	1,351,795	1,369,331
	<u>20,093,560</u>	<u>26,995,112</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	13,613,559	3,959,846
第二年	-	7,418,104
第三至五年(包括首尾兩年)	2,200,000	5,784,086
	<u>15,813,559</u>	<u>17,162,036</u>
貸款總額	<u>35,907,119</u>	<u>44,157,148</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	15,378,120	21,655,224
港元	1,147,471	1,127,006
美元	3,567,969	4,212,882
	<u>20,093,560</u>	<u>26,995,112</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,270,688	1,610,688
美元	12,542,871	15,551,348
	<u>15,813,559</u>	<u>17,162,036</u>
貸款總額	<u>35,907,119</u>	<u>44,157,148</u>

負債比率

淨負債比率乃按淨債務(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。於二零二三年十二月三十一日，淨負債比率約為143.8%(二零二二年十二月三十一日：79.6%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團大部份收益和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。於二零二三年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他貸款及優先票據，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。

於二零二三年十二月三十一日，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。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月三十一日(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」)所規定的形式向本公司股東發放。

股息

董事會決議不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二二年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二四年五月三十一日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二四年五月二十八日(星期二)至二零二四年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，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二零二四年五月二十七日(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。

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董事會審核委員會(「**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，成員為戴亦一先生和毛振華先生。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、本集團截至二零二三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告。

上會栢誠會計師事務所有限公司的工作範圍

本公告所載截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數據已經本公司之外聘核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「**上會栢誠**」)與本集團之本年度草擬綜合財務報表所載之金額核對一致。上會栢誠就此執行的工作並不構成核證聘用。因此，上會栢誠並不對本公告作出任何意見或核證結論。

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C3(前稱附錄十)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所規定的標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零二三年三月九日至二零二三年三月二十九日，本公司已部份購回本金總額為206,500,000美元的於二零二三年四月十九日到期的5億美元7.25%優先票據(「獲購回票據」)，相當於原本已發行二零二三年四月十九日到期優先票據的本金總額的41.3%。獲購回票據已根據二零二三年四月十九日到期優先票據的條款及條件予以註銷。

除上文所披露者外，年內概無本公司或其任何附屬公司購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

截至二零二三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本年度生效的上市規則附錄C1(前稱附錄十四)第二部份所載《企業管治守則》(「守則」)的守則條文。

根據守則第C.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有利於公司業務計劃及決策的執行效率及貫徹一致。

於香港聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零二三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
中駿集團控股有限公司
主席
黃朝陽

中國香港，二零二四年三月二十七日

於本公告刊發日期，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，及獨立非執行董事為丁良輝先生、戴亦一先生及毛振華先生。