

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：40444及40590)

## 截至二零二四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11,226,075,000元。
- 收益大幅增長約94.5%至約人民幣40,770,075,000元。
- 毛利率增長約2.7百分點至約15.3%。
- 母公司擁有人應佔虧損約人民幣7,863,349,000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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	5	40,770,075	20,960,968
銷售成本		<u>(34,534,538)</u>	<u>(18,329,976)</u>
毛利		6,235,537	2,630,992
其他收入及收益	5	286,830	660,818
投資物業公允值變動淨額		(5,051,706)	(3,754,084)
銷售及營銷開支		(707,896)	(802,420)
行政開支		(1,219,167)	(1,710,180)
持作出售已落成物業及發展中 物業減值至可變現淨值		(3,524,633)	(2,951,850)
其他開支		(1,468,888)	(877,699)
財務費用	6	(1,893,627)	(1,492,343)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		307,164	(191,285)
聯營公司		<u>39,766</u>	<u>276,431</u>
除稅前虧損	7	(6,996,620)	(8,211,620)
稅項開支	8	<u>(937,852)</u>	<u>(189,504)</u>
年內虧損		<u>(7,934,472)</u>	<u>(8,401,124)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他全面收入／(開支)：		
可能會在後續期間重新分類至 損益的其他全面收入／(開支)：		
應佔合營公司其他全面收入／(開支)	(6,978)	407
換算海外業務的匯兌差額	(466,013)	(506,437)
出售附屬公司時解除的 匯兌波動儲備	<u>-</u>	<u>6,355</u>
可能會在後續期間重新分類至 損益的其他全面開支淨額	<u>(472,991)</u>	<u>(499,675)</u>
年內其他全面開支	<u>(472,991)</u>	<u>(499,675)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(8,407,463)</u></u>	<u><u>(8,900,799)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
下列各項應佔虧損：		
母公司擁有人	(7,863,349)	(7,991,050)
非控股權益	<u>(71,123)</u>	<u>(410,074)</u>
	<u><b>(7,934,472)</b></u>	<u><b>(8,401,124)</b></u>
下列各項應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(8,327,966)	(8,452,222)
非控股權益	<u>(79,497)</u>	<u>(448,577)</u>
	<u><b>(8,407,463)</b></u>	<u><b>(8,900,799)</b></u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股虧損	10	
基本及攤薄	<u>人民幣(186.2)分</u>	<u>人民幣(189.2)分</u>

## 綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 附註 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	707,095	725,257
投資物業	26,799,100	33,880,100
無形資產	2,319	2,486
發展中物業	5,843,494	8,625,734
在建工程合同	110,979	153,627
於合營公司的投資	2,077,866	3,118,969
於聯營公司的投資	832,847	864,167
預付款項及其他資產	663,056	705,926
遞延稅項資產	886,666	1,150,968
	<u>37,923,422</u>	<u>49,227,234</u>
<b>非流動資產總額</b>		
<b>流動資產</b>		
發展中物業	58,834,211	83,747,682
持作出售已落成物業	10,340,488	6,253,504
貿易應收款項	11 281,910	198,330
預付款項、其他應收款項及 其他資產	11,631,331	15,062,723
按公允值計量且其變動計入損益 的金融資產	158,339	344,135
應收關聯方款項	2,534,330	4,065,231
預付稅項	2,536,178	2,541,922
受限制現金	1,124,479	1,564,401
現金及現金等價物	2,920,538	4,884,525
	<u>90,361,804</u>	<u>118,662,453</u>
<b>流動資產總額</b>		

## 綜合財務狀況表(續)

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	12	13,993,277	11,650,518
其他應付款項及應計費用		10,030,025	8,807,854
合同負債		48,082,677	80,838,861
計息銀行及其他貸款		11,241,555	9,817,976
優先票據及境內債券		12,908,448	13,613,559
應付關聯方款項		2,407,084	2,588,416
應付稅項		5,354,942	4,215,624
		<u>104,018,008</u>	<u>131,532,808</u>
流動負債總額		<u>104,018,008</u>	<u>131,532,808</u>
流動負債淨額		<u>(13,656,204)</u>	<u>(12,870,355)</u>
總資產減流動負債		<u>24,267,218</u>	<u>36,356,879</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他貸款		8,562,544	10,275,584
優先票據及境內債券		2,706,019	2,200,000
租賃負債		3,093	6,381
遞延稅項負債		2,326,347	3,303,940
大修撥備		99,342	88,648
		<u>13,697,345</u>	<u>15,874,553</u>
非流動負債總額		<u>13,697,345</u>	<u>15,874,553</u>
資產淨值		<u>10,569,873</u>	<u>20,482,326</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		365,138	365,138
儲備		1,330,890	9,358,611
		<u>1,696,028</u>	<u>9,723,749</u>
非控股權益		<u>8,873,845</u>	<u>10,758,577</u>
權益總額		<u>10,569,873</u>	<u>20,482,326</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、項目管理及土地開發。

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會計準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則會計準則、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二零二四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

截至二零二四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78.63億元。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額人民幣136.56億元。於二零二四年十二月三十一日，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354.19億元，現金及現金等價物約為人民幣29.21億元。自二零二三年十月起，本集團並無支付境外優先票據及若干計息銀行及其他貸款的本金及利息，根據各協議的條款和條件已觸發多項貸款的違約或交叉違約事件。於二零二四年十二月三十一日，本集團境外優先票據及若干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196.71億元及人民幣23.02億元。

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) 本公司一直積極與其顧問評估目前的財務及營運狀況，旨在制定符合所有持份者最佳利益並促進本集團長期可持續資本結構的整體解決方案。本公司一直與其境外債權人及其各自的顧問進行建設性接洽，以達成一致重組本集團相關境外債務。進一步詳情，請參閱日期為二零二四年十一月二十八日的公告；
- (b) 本集團將繼續尋求再融資或延長現有的銀行和其他貸款，並獲得新的項目開發貸款，確保交付物業項目；

- (c) 本集團適時調整其銷售策略，加快物業預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (d) 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，該預測涵蓋自二零二四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，並在自二零二四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延長進行談判，並獲得新的項目開發貸款；
- (c) 成功推行銷銷售策略，加快物業的預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (d) 成功出售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

於本年度財務報表，本集團已首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號(修訂)及香港 財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂)指定了賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於本集團並無自首次應用香港財務報告準則第16號之日起發生的不取決於指數或費率的可變租賃付款的售後租回交易，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲的權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性所影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年一月一日及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並作出結論，在初始應用該等修訂後，其負債分類為流動或非流動仍保持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號(修訂)及香港財務報告準則第7號(修訂)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該修訂對本集團的財務報表並無產生任何影響。

#### 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、項目管理及土地開發業務。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、項目管理分部及土地開發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益乃載於下列附註5。

本集團來自外部客戶的收益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。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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益佔本集團總收益的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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>來自客戶合同的收益</b>		
物業銷售	38,843,471	19,095,549
物業管理費	1,201,595	1,164,184
項目管理收入	103,727	171,555
土地開發收入	42,648	–
小計	<u>40,191,441</u>	<u>20,431,288</u>
<b>其他來源途徑的收益</b>		
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	30,969	26,782
包括定額款項的其他租賃付款	547,665	502,898
小計	<u>578,634</u>	<u>529,680</u>
收益總額	<u><u>40,770,075</u></u>	<u><u>20,960,968</u></u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	29,998	98,096
顧問服務收入	27,078	28,727
沒收按金的收入	22,911	25,993
出售物業及設備項目收益淨額	1,008	1,471
出售合營公司的收益淨額	71,402	–
出售附屬公司的收益淨額	–	169,817
匯兌差異淨額	65,158	62,589
回購優先票據的收益	–	131,496
政府補助	21,628	33,672
其他	47,647	108,957
其他收入及收益總額	<u><u>286,830</u></u>	<u><u>660,818</u></u>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,800,896	2,703,922
租賃負債的利息	959	1,490
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	<u>4,420</u>	<u>3,950</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	2,806,275	2,709,362
減：資本化的利息	<u>(912,648)</u>	<u>(1,217,019)</u>
總計	<u><u>1,893,627</u></u>	<u><u>1,492,343</u></u>

## 7. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已售物業成本	33,412,335	17,475,980
已提供服務成本	1,122,036	853,829
物業及設備折舊	52,726	80,427
使用權資產的折舊	7,493	22,145
無形資產攤銷	167	167
大修撥備	6,809	6,515
租賃款項(不包括租賃負債估值)	902	8,121
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)	17	78
核數師酬金	4,700	7,250
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	556,217	837,385
退休金計劃供款	103,845	106,104
減：資本化的金額	(129,656)	(217,611)
總計	<u>530,406</u>	<u>725,878</u>
匯兌差異淨額	(65,158)	(62,589)
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	36,965	45,774
出售附屬公司的收益淨額	-	(169,817)
出售投資物業的虧損淨額	26,253	87,356
貿易應收款項減值虧損淨額	43,198	2,948
於合營公司及聯營公司的投資的減值虧損	695,043	172,392
應收關聯方款項的減值虧損	773,845	705,307
重新計量於合營公司的投資之公允值虧損	-	61,356
出售聯營公司的虧損	-	29,107
出售合營公司的虧損／(收益)淨額	<u>(71,402)</u>	<u>93,273</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(二零二三年：無)。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	899,301	633,137
中國土地增值稅	534,762	90,588
過往年度撥備不足淨額：		
中國內地	<u>217,080</u>	<u>136,626</u>
	<b>1,651,143</b>	860,351
年內計入遞延稅項	<u>(713,291)</u>	<u>(670,847)</u>
年內稅項開支總額	<u><b>937,852</b></u>	<u>189,504</u>

## 9. 股息

董事會決議不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二三年：無)。

## 10. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按年內母公司擁有人應佔虧損及年內已發行普通股(不包括庫存股份)之加權平均數共4,222,986,126股(二零二三年：4,222,986,126股)計算。

截至二零二四年十二月三十一日止年度及二零二三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虧損並無攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本虧損進行任何調整。

## 11. 貿易應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項	328,056	201,278
減：貿易應收款項減值虧損	(46,146)	(2,948)
	<u>281,910</u>	<u>198,330</u>

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並扣除虧損撥備)如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期至90日	112,961	113,710
91日至180日	127,342	60,892
181日至365日	39,421	20,956
365日以上	2,186	2,772
總計	<u>281,910</u>	<u>198,330</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	13,487,076	11,103,591
一年以上	506,201	546,927
總計	<u>13,993,277</u>	<u>11,650,518</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。

## 獨立核數師報告摘要

下文為本集團截至二零二四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會計準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二四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，貴集團截至二零二四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78.63億元，截至該日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣136.56億元。自二零二三年十月，本集團並無支付境外優先票據及若干計息銀行及其他貸款的本金及利息，根據各協議的條款和條件已觸發多項貸款的違約或交叉違約事件。於二零二四年十二月三十一日，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354.19億元，現金及現金等價物約為人民幣29.21億元。

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

二零二四年，中國房地產市場延續調整的態勢，無論是商品房銷售金額或面積都持續下滑。面對房地產市場需求偏弱的情況，中央及地方政府不斷放寬房地產調控政策及出台新政策，以推動房地產市場止跌回穩。這些政策包括取消限購、限售、限價等，並降低了首付比例及房貸利率，大大減輕了購房的資金壓力。隨着政策的效果漸漸顯現，房地產市場有望進入築底階段。

二零二四年，新建商品房銷售額約為人民幣96,750億元，同比下降17.1%，其中住宅銷售額同比下降17.6%；新建商品房銷售面積約為9.74億平方米，同比下降12.9%，其中住宅銷售面積同比下降14.1%。

### 業務回顧

#### 合同銷售

二零二四年，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112.26億元，及合同銷售面積約123萬平方米，按年分別大幅下降約59.6%及46.5%。年內物業銷售均價為每平方米人民幣9,161元。

二零二四年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過80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	2,255	147,625	20.1
北京	1,058	39,030	9.4
南京	647	60,024	5.8
蘇州	560	54,668	5.0
汕頭	511	48,821	4.6
泉州	447	53,056	4.0
南通	380	50,321	3.4
昆明	371	50,423	3.3
上饒	365	56,299	3.3
重慶	358	70,398	3.2
成都	338	25,996	3.0
臨滄	272	30,827	2.4
天津	240	16,062	2.1
平頂山	235	30,124	2.1
揭陽	226	35,062	2.0
合肥	211	9,695	1.9
駐馬店	194	37,343	1.7
池州	186	26,280	1.7
其他	2,372	383,390	21.0
合計	<u>11,226</u>	<u>1,225,444</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	4,640	401,960	41.3
中西部地區	2,482	382,196	22.1
環渤海經濟圈	1,847	147,116	16.5
粵港澳大灣區	1,178	147,345	10.5
海峽西岸經濟圈	1,079	146,827	9.6
合計	<u>11,226</u>	<u>1,225,444</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	1,161	54,807	10.3
二線城市	5,285	477,058	47.1
三、四線城市	4,780	693,579	42.6
合計	<u>11,226</u>	<u>1,225,444</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，以一、二線城市中的杭州及北京的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣22.55億元及人民幣10.58億元，佔整體合同銷售金額分別約20.1%及9.4%。長三角經濟圈及中西部地區的合同銷售金額分別約人民幣46.40億元及人民幣24.82億元，佔整體合同銷售金額分別約41.3%及22.1%。

## 投資物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司共持有46個投資物業，總建築面積約360萬平方米(應佔建築面積約328萬平方米)，其中28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

於二零二四年十二月三十一日，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2,530萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為約2,120萬平方米)，分佈於56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38.7%、22.7%、12.7%、9.2%及16.7%。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12.3%、55.0%及32.7%。

## 展望

展望二零二五年，相信中國房地產將進入漫長的築底階段，本集團要做好長期應對的準備。基於中國房地產市場目前面對的困境，以及房地產市場對整個經濟體系的重要性，相信中央及地方政府將出台更多利好房地產的政策，增強市民對房地產市場的信心，長遠促進房地產健康發展。

於物業開發板塊，本集團將全面落實兩大層面工作。首先，本集團將進一步調整營運節奏，加強物業項目管控，確保工程進度，助力行銷工作，並全面推進預售及現房銷售；此外，本集團將持續改進提升產品質量，並匹配改善型住房需求，全力保障工程及交付品質。

於「兩翼」業務板塊，本集團將進一步深化商場營運的區域業務管理，積極拓展區域內與商戶的合作，突破市場同時兼備主力品牌和新興品牌的發展，於各中駿世界城採納並實行針對性的定位策略，圍繞出租率、高效營運及品質服務等關鍵核心指標加強各中駿世界城的考核，以提高其經營成效；另一方面，城市區域團隊的組織能力也要確保匹配各中駿世界城業務的需求。此外，於長租公寓方面，本集團將聚焦項目經營業績，落實推動一線經營意識，從而提升各項目經營能力及精細度，於物業管理方面，本集團將持續提升業務營運精細度，在市場拓展方面聚焦優勢城市，並加速資訊系統的更新與改進。

未來，新型城鎮化發展的腳步並未停止，特定細分市場的結構性機會和品質居住需求仍長期存在。本集團持續堅持以「保交付」為經營重點，力求住宅業務經營兌現，秉承「做精做優」發展戰略，並強化「兩翼」業務競爭力，以更為主動和積極的姿態向著中駿的美好未來奮勇進發。

## 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、項目管理收入及土地開發收入。

全年收益由二零二三年的約人民幣20,960,968,000元大幅增長約94.5%至二零二四年的約人民幣40,770,075,000元。主要是物業銷售收入大幅增長所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二三年的約人民幣19,095,549,000元大幅增長約103.4%至二零二四年的約人民幣38,843,471,000元，交房面積由二零二三年的2,341,355平方米增加約11.3%至二零二四年的2,605,724平方米。平均銷售單價由二零二三年的每平方米約人民幣8,156元大幅增加至二零二四年的每平方米約人民幣14,907元。

- **物業管理費**

物業管理費由二零二三年的約人民幣1,164,184,000元增長約3.2%至二零二四年的約人民幣1,201,595,000元，主要是管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **租金收入**

租金收入由二零二三年的約人民幣529,680,000元增長約9.2%至二零二四年的約人民幣578,634,000元，主要是年內新開中駿世界城購物商場的租金貢獻所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零二三年的約人民幣171,555,000元大幅減少約39.5%至二零二四年的約人民幣103,727,000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。

- **土地開發收入**

二零二四年，本集團錄得的土地開發收入約人民幣42,648,000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。

## **毛利**

毛利由二零二三年的約人民幣2,630,992,000元大幅增長約137.0%至二零二四年的約人民幣6,235,537,000元。毛利率則由二零二三年的約12.6%增加至二零二四年的約15.3%。毛利率增加主要是由於年內交付部份位於廈門、蘇州及北京的項目擁有較高的毛利率所致。

## **投資物業公允值變動淨額**

投資物業公允值虧損由二零二三年的約人民幣3,754,084,000元大幅增加約34.6%至二零二四年的約人民幣5,051,706,000元。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**

銷售及營銷開支由二零二三年的約人民幣802,420,000元減少約11.8%至二零二四年的約人民幣707,896,000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

行政開支由二零二三年的約人民幣1,710,180,000元減少約28.7%至二零二四年的約人民幣1,219,167,000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

其他開支由二零二三年的約人民幣877,699,000元大幅增加約67.4%至二零二四年的約人民幣1,468,888,000元。其他開支的增加主要是由於額外對合營公司及聯營公司投資及應收關聯方款項的減值虧損所致。

## 財務費用

財務費用由二零二三年的約人民幣1,492,343,000元增加約26.9%至二零二四年的約人民幣1,893,627,000元。財務費用的增加主要是由於更多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

稅項開支由二零二三年的約人民幣189,504,000元大幅增加約394.9%至二零二四年的約人民幣937,852,000元。其增加主要是二零二四年確認收入增長及毛利率增長引致稅項開支撥備增加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。

## 母公司擁有人應佔虧損

母公司擁有人應佔虧損由二零二三年的約人民幣7,991,050,000元輕微減少約1.6%至二零二四年的約人民幣7,863,349,000元。母公司擁有人應佔虧損減少主要是由於年內：(i)交付物業增加導致毛利潤增加；(ii)合約銷售的物業售價減少導致對物業項目計提額外的減值撥備；及(iii)商業物業需求下跌導致投資物業公允值虧損的綜合影響所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
人民幣	<b>3,975,285</b>	6,405,803
港幣	<b>17,429</b>	26,673
美元	<b>52,303</b>	16,450
現金及銀行存款結餘	<b><u>4,045,017</u></b>	<b><u>6,448,926</u></b>

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。於二零二四年十二月三十一日，受限制現金約人民幣1,124,479,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,564,401,000元)。

### 貸款

於二零二四年十二月三十一日，本集團貸款還款期概況如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	<b>11,241,555</b>	9,817,976
第二年	<b>5,309,860</b>	6,347,705
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>2,359,307</b>	2,576,084
長於五年	<b>893,377</b>	1,351,795
	<b><u>19,804,099</u></b>	<b><u>20,093,560</u></b>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	12,908,448	13,613,559
第二年	1,500,000	–
第三至五年(包括首尾兩年)	1,206,019	2,200,000
	<u>15,614,467</u>	<u>15,813,559</u>
貸款總額	<u>35,418,566</u>	<u>35,907,119</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	15,294,518	15,378,120
港元	1,173,585	1,147,471
美元	3,335,996	3,567,969
	<u>19,804,099</u>	<u>20,093,560</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	2,706,019	3,270,688
美元	12,908,448	12,542,871
	<u>15,614,467</u>	<u>15,813,559</u>
貸款總額	<u>35,418,566</u>	<u>35,907,119</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及受限制現金)除以權益總額計算。於二零二四年十二月三十一日，淨負債比率約為296.8%(二零二三年十二月三十一日：143.8%)。

## 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。於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，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」)將於二零二五年五月三十日(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二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二三年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二五年五月二十七日(星期二)至二零二五年五月三十日(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二零二五年五月二十六日(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、本集團截至二零二四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。

## 栢淳會計師事務所有限公司的工作範圍

本公告所載截至二零二四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栢淳會計師事務所有限公司（「栢淳」）與本集團之本年度綜合財務報表草稿所載之金額核對一致。栢淳就此執行的工作並不構成核證聘用。因此，栢淳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

年內，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。年內，本公司並未持有任何庫存股份。

## 企業管治

截至二零二四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C1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

本公司截至二零二四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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sce-re.com](http://www.sce-re.com))。

承董事會命  
中駿集團控股有限公司  
主席  
黃朝陽

中國香港，二零二五年三月二十八日

於本公告刊發日期，執行董事為黃朝陽先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及張海濤女士，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。