

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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：40590)

截至二零二五年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額約人民幣3,743,289,000元。
- 收益約人民幣18,520,559,000元。
- 毛利率增加至約20.8%。
- 母公司擁有人應佔虧損減少至約人民幣3,479,512,000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」)截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績，連同二零二四年同期的比較數字如下：

中期綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	18,520,559	24,816,532
銷售成本		<u>(14,670,816)</u>	<u>(20,356,550)</u>
毛利		3,849,743	4,459,982
其他收入及收益	4	67,855	201,550
投資物業公允值變動淨額		(2,280,862)	(3,088,113)
銷售及營銷開支		(353,722)	(395,676)
行政開支		(629,726)	(627,537)
持作出售已落成物業及發展中物業減值至可變現淨值		(2,819,498)	(1,828,253)
其他開支		–	(961,136)
財務費用	5	(846,104)	(861,384)
應佔下列各項溢利／(虧損)：			
合營公司		48,203	339,986
聯營公司		<u>(50,941)</u>	<u>32,892</u>
除稅前虧損	6	(3,015,052)	(2,727,689)
稅項開支	7	<u>(923,332)</u>	<u>(696,437)</u>
期內虧損		<u>(3,938,384)</u>	<u>(3,424,126)</u>

中期綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二五年

二零二四年

(未經審核)

(未經審核)

人民幣千元

人民幣千元

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／(虧損)

2,185

(8,258)

換算海外業務的匯兌差額

372,031

(635,925)

可能會在後續期間重新分類至
損益的其他全面

收入／(虧損)淨額

374,216

(644,183)

期內其他全面收入／(虧損)

374,216

(644,183)

期內全面虧損總額

(3,564,168)

(4,068,309)

中期綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
附註		
下列各項應佔(虧損)/溢利：		
母公司擁有人	(3,479,512)	(3,682,268)
非控股權益	<u>(458,872)</u>	<u>258,142</u>
	<u>(3,938,384)</u>	<u>(3,424,126)</u>
下列各項應佔全面(虧損)/收入總額：		
母公司擁有人	(3,123,628)	(4,319,113)
非控股權益	<u>(440,540)</u>	<u>250,804</u>
	<u>(3,564,168)</u>	<u>(4,068,309)</u>
母公司普通股權益持有人		
應佔每股虧損	9	
基本及攤薄	<u>人民幣(82.4)分</u>	<u>人民幣(87.2)分</u>

中期綜合財務狀況表
二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
附註		
非流動資產		
物業及設備	681,267	707,095
投資物業	24,719,195	26,799,100
無形資產	2,236	2,319
發展中物業	5,334,680	5,843,494
在建工程合同	111,179	110,979
於合營公司的投資	2,190,156	2,077,866
於聯營公司的投資	779,546	832,847
預付款項及其他資產	590,700	663,056
遞延稅項資產	725,012	886,666
非流動資產總額	35,133,971	37,923,422
流動資產		
發展中物業	45,548,041	58,834,211
持作出售已落成物業	9,775,465	10,340,488
貿易應收款項	10 266,547	281,910
預付款項、其他應收款項及 其他資產	10,439,363	11,631,331
按公允值計量且其變動 計入損益的金融資產	117,144	158,339
應收關聯方款項	2,441,720	2,534,330
預付稅項	2,331,983	2,536,178
受限制現金	959,753	1,124,479
現金及現金等價物	2,496,031	2,920,538
流動資產總額	74,376,047	90,361,804

中期綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	14,053,386	13,993,277
其他應付款項及應計費用		10,191,299	10,030,025
合同負債		33,147,973	48,082,677
計息銀行及其他貸款		11,298,819	11,241,555
優先票據及境內債券		14,218,728	12,908,448
應付關聯方款項		2,471,192	2,407,084
應付稅項		5,959,688	5,354,942
流動負債總額		91,341,085	104,018,008
流動負債淨值		(16,965,038)	(13,656,204)
總資產減流動負債		18,168,933	24,267,218
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		7,846,637	8,562,544
優先票據及境內債券		1,206,019	2,706,019
租賃負債		2,068	3,093
遞延稅項負債		2,011,762	2,326,347
大修撥備		105,301	99,342
非流動負債總額		11,171,787	13,697,345
資產淨值		6,997,146	10,569,873
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,138	365,138
(虧絀)/儲備		(1,803,191)	1,330,890
非控股權益		(1,438,053)	1,696,028
權益總額		8,435,199	8,873,845
權益總額		6,997,146	10,569,873

附註：

1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）公開買賣。本集團的主要業務於下列附註3內描述。

本集團未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告以及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄D2的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年綜合財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之經修訂的香港財務報告準則及會計政策變動外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所用者一致，並已遵照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。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

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，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合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。

持續經營基礎

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣34.80億元。於二零二五年六月三十日，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345.70億元，現金及現金等價物約為人民幣24.96億元。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。於二零二五年六月三十日，本集團境外優先票據及計息銀行及其他貸款的違約或交叉違約本金約為人民幣174.45億元。

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) 本公司與若干境外優先票據及銀行貸款的相關持份者及彼等各自的顧問繼續合作，以落實建議境外債務重組的主要條款，該重組旨在提供足夠的財務彈性及流動性，以穩定本集團業務並促成可持續的資本架構，同時保障所有持份者的權益。

誠如本公司日期為二零二五年六月二十六日的公告所披露，本公司與若干境外優先票據持有人小組（「**債權人小組**」）訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」）。本公司與債權人小組簽立重組支持協議是實現建議境外債務重組進程中的重要里程碑。本集團將與其財務及法律顧問合作以完成餘下的實施步驟，使建議境外債務重組於實際可行時間內盡快生效；

- (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
- (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，該預測涵蓋自二零二五年六月三十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，並在自二零二五年六月三十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未經審核中期簡明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) 成功完成建議境外債務重組；
- (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，並獲得新的項目開發貸款；
- (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未經審核中期簡明綜合財務報表中。

2. 會計政策及披露之變動

編製未經審核中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與該等使用於編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一致，除就目前期間的財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則外。

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

應用經修訂準則對編製本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 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，物業管理分部及項目管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合虧損及綜合資產不足10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於下文附註4。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的絕大部分非流動資產乃位於中國。

期內，概無與單一名外部客戶進行交易的收入佔本集團總收益10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	17,482,222	23,925,857
物業管理費	629,537	603,302
項目管理收入	125,222	21,848
小計	18,236,981	24,551,007
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	21,119	15,033
包括定額款項的其他租賃付款	262,459	250,492
小計	283,578	265,525
收益總額	18,520,559	24,816,532

本集團的其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	8,101	18,379
顧問服務收入	19,713	15,673
沒收按金的收入	4,282	708
出售物業及設備項目的收益淨額	101	37
出售合營公司的收益淨額	4,910	972
出售附屬公司的收益淨額	7,650	—
匯兌差異淨額	—	127,186
政府補助	1,052	9,512
其他	22,046	29,083
	<u>67,855</u>	<u>201,550</u>
其他收入及收益總額	<u>67,855</u>	<u>201,550</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	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	1,193,868	1,350,657
租賃負債的利息	221	482
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,464	2,211
	<u>1,196,553</u>	<u>1,353,350</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	<u>(350,449)</u>	<u>(491,966)</u>
減：資本化的利息		
總計	<u>846,104</u>	<u>861,384</u>

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	14,106,825	19,864,405
已提供服務成本	563,908	492,062
物業及設備的折舊	29,547	31,363
使用權資產的折舊	3,778	4,333
無形資產攤銷	83	83
大修撥備	3,558	—
租賃款項(不納入租賃負債的計算)	232	271
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	352,797	303,793
退休金計劃供款	65,378	44,668
減：資本化的金額	(51,613)	(68,223)
	<u>366,562</u>	<u>280,238</u>
按公允值計量且其變動計入損益的		
金融資產的公允值虧損淨額	2,740	35,617
匯兌差異淨額	66,834	(127,186)
出售投資物業的虧損	—	1,086
於合營公司的投資減值虧損	—	521,294
應收關聯方款項的減值虧損	—	439,842
出售合營公司的收益淨額	(4,910)	(972)
出售附屬公司的收益淨額	<u>(7,650)</u>	<u>—</u>

7. 所得稅

由於本集團於期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(截至二零二四年六月三十日止六個月：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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	607,854	532,338
中國土地增值稅	468,409	279,035
過往期間撥備不足之淨額：		
中國內地	—	75,332
	1,076,263	886,705
期內計入遞延稅項	(152,931)	(190,268)
期內稅項開支總額	923,332	696,437

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

9. 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期內母公司擁有人應佔虧損及期內流通在外的普通股之加權平均數共4,222,986,126股(不包括庫存股份)(截至二零二四年六月三十日止六個月：4,222,986,126股)之計算。

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四年六月三十日止六個月，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。

10. 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。就來自物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按季度或月度基準收取物業管理費，通常在發出付款通知後到期付款。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	75,670	52,746
91日至180日	46,307	62,299
181日至365日	75,694	61,140
365日以上	68,876	105,725
總計	266,547	281,910

11. 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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	13,552,866	13,487,076
一年以上	500,520	506,201
總計	14,053,386	13,993,277

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。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二五年上半年，房地產市場仍延續調整態勢，市場行情分化嚴重，一線及強二線城市銷售回穩；但部分三、四線城市的調整壓力仍然較大。中央政府及各地方政府積極優化房地產市場調控政策，有助供求兩端找到新的平衡點，促進房地產市場長遠健康發展。

根據國家統計局數據顯示，二零二五年上半年，新建商品房銷售額約為人民幣44,241億元，同比下降5.5%，其中住宅銷售額下降5.2%。新建商品房銷售面積約4.59億平方米，同比下降3.5%，其中住宅銷售面積下降3.7%。

業務回顧

合同銷售

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣37.43億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣5.96億元，合同銷售面積約46萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約7萬平方米，按年分別大幅下降約38.9%及32.1%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣8,120元。

二零二五年上半年，房地產市場寒意未減，需求端復甦緩慢，供給端壓力猶存，行業整體仍在築底過程中前行。中駿堅守經營底線，以「保交付」為核心任務，在二零二五年上半年「中國典型房企交付套數排行榜」中排行第十八位，足證本集團於「保交付」目標上的決心及成效。面對當前房地產市場的困境，本集團因時制宜，制定更靈活多變的銷售策略，安排本集團經驗豐富的銷售團隊加大其促銷力度，務求盤活存貨，提高去化率及現金回收率，以緩解本集團的流動性壓力，為本集團的持續經營打下堅實的基礎。

二零二五年上半年，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。

期內，本集團及其合營公司及聯營公司物業合同銷售情況如下：

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	448	21,096	12.0
汕頭	385	37,637	10.3
南京	299	33,558	8.0
北京	282	10,325	7.5
昆明	222	31,357	5.9
泉州	180	24,781	4.8
蘇州	148	12,043	4.0
重慶	136	32,229	3.6
文山	123	17,138	3.3
揭陽	117	17,555	3.1
駐馬店	115	22,106	3.1
上饒	113	17,609	3.0
其他	1,175	183,523	31.4
合計	3,743	460,957	100.0

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	1,120	93,430	29.9
中西部地區	1,069	183,943	28.6
粵港澳大灣區	697	82,983	18.6
環渤海經濟圈	486	45,711	13.0
海峽西岸經濟圈	371	54,890	9.9
合計	3,743	460,957	100.0

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	291	13,290	7.8
二線城市	1,527	160,129	40.8
三、四線城市	1,925	287,538	51.4
合計	3,743	460,957	100.0

從城市分佈分析，杭州的合同銷售表現在一、二線城市中最為突出，約人民幣4.48億元。從區域級別劃分，長三角經濟圈於各區域中合同銷售排行第一，合同銷售金額約人民幣11.20億元，佔整體合同銷售金額約29.9%。

土地儲備

於二零二五年六月三十日，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約2,334萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約1,952萬平方米)，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、中西部地區、海峽西岸經濟圈及粵港澳大灣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)38.1%、20.8%、19.0%、11.2%及10.9%。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)11.6%、51.8%及36.6%。

投資物業

於二零二五年六月三十日，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。

展望

中央政府於二零二五年六月提出「多管齊下穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險，更大力度推動房地產市場止跌回穩」，強調了房地產市場的穩定對經濟發展及提振人民消費需求的重要性，預期中央政府下半年將加大力度推出房地產政策「組合拳」，持續發力推動房地產市場健康發展，充分釋放住房需求潛力，有望實現房地產市場整體性的止跌回穩。

本集團下半年於物業開發板塊將圍繞「價格」為經營導向，以更精準的定價策略，加大力度去庫存，同時本集團將通過精細化招投標管理與精準化採購策略，嚴控工程成本，從而實現穩定毛利率的目標。於「兩翼」板塊方面。本集團業務持續釋放創新活力與發展韌性，各中駿世界城聚焦深度運營、主動調改，持續改善租客品牌組合，引入熱銷品牌，打造差異化營銷優勢；長租公寓業務繼續深耕一線及強二線城市。本集團將持續優化業務佈局，推動不同板塊間的協同效應，不斷提升企業經營效益與品牌價值。

中駿堅信唯有堅定信心、篤心毅行，以經營為導向持續提質精營，才能在激烈的市場競爭中突出重圍，實現企業可持續發展。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、物業管理費及租金收入。

收益由二零二四年上半年的約人民幣24,816,532,000元減少25.4%至二零二五年上半年的約人民幣18,520,559,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二四年上半年的約人民幣23,925,857,000元減少26.9%至二零二五年上半年的約人民幣17,482,222,000元。物業銷售收入減少主要是物業面積交付及平均銷售單價的減少。交房面積由二零二四年上半年的1,513,368平方米減少3.4%至二零二五年上半年的1,461,452平方米。平均銷售單價由二零二四年上半年的每平方米人民幣15,810元減少至二零二五年上半年的每平方米人民幣11,962元。

- **物業管理費**

物業管理費由二零二四年上半年的約人民幣603,302,000元上升4.3%至二零二五年上半年的約人民幣629,537,000元，主要是由於管理的物業數量及面積增加所致。

- **租金收入**

租金收入由二零二四年上半年的約人民幣265,525,000元上升6.8%至二零二五年上半年的約人民幣283,578,000元，主要是於二零二四年底新開的中駿世界城購物商場的租金貢獻所致。

毛利

毛利由二零二四年上半年的約人民幣4,459,982,000元減少13.7%至二零二五年上半年的約人民幣3,849,743,000元。毛利率則由二零二四年上半年的18.0%增加至二零二五年上半年的20.8%。毛利率增加主要是由於期內交付部分位於一、二線城市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二零二四年上半年約人民幣3,088,113,000元減少26.1%至二零二五年上半年的約人民幣2,280,862,000元。公允值虧損主要是由於若干位於北京、上海、合肥、蘇州及福州的中駿世界城購物商場及寫字樓減值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二四年上半年的約人民幣395,676,000元減少10.6%至二零二五年上半年的約人民幣353,722,000元。該減少主要由於期內在售項目數目減少所致。

行政開支

行政開支由二零二四年上半年的約人民幣627,537,000元輕微上升0.3%至二零二五年上半年的約人民幣629,726,000元。

財務費用

財務費用由二零二四年上半年的約人民幣861,384,000元輕微減少1.8%至二零二五年上半年的約人民幣846,104,000元。

稅項開支

稅項開支由二零二四年上半年約人民幣696,437,000元大幅上升約32.6%至二零二五年上半年約人民幣923,332,000元。本期稅項開支的上升主要是由於毛利率上升，導致土地增值稅及企業所得稅上升。

母公司擁有人應佔虧損

母公司擁有人應佔虧損由二零二四年上半年約人民幣3,682,268,000元減少5.5%至二零二五年上半年約人民幣3,479,512,000元。本期母公司擁有人應佔虧損主要是由於交付物業減少、投資物業公允值虧損及對物業項目計提的減值撥備所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	3,411,746	3,975,285
港元	17,099	17,429
美元	26,939	52,303
現金及銀行存款結餘	<u>3,455,784</u>	<u>4,045,017</u>

根據中華人民共和國(「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額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。於二零二五年六月三十日，受限制現金約人民幣959,753,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,124,479,000元)。

貸款

於二零二五年六月三十日，本集團貸款還款期情況如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	11,298,819	11,241,555
第二年	5,750,634	5,309,860
第三至五年(包括首尾兩年)	1,304,006	2,359,307
長於五年	791,997	893,377
	<u>19,145,456</u>	<u>19,804,099</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	14,218,728	12,908,448
第二年	750,602	2,225,300
第三至五年(包括首尾兩年)	455,417	480,719
	<u>15,424,747</u>	<u>15,614,467</u>
貸款總額	<u><u>34,570,203</u></u>	<u><u>35,418,566</u></u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	14,704,054	15,294,518
港元	1,155,842	1,173,585
美元	3,285,560	3,335,996
	<u>19,145,456</u>	<u>19,804,099</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	2,706,019	2,706,019
美元	12,718,728	12,908,448
	<u>15,424,747</u>	<u>15,614,467</u>
貸款總額	<u><u>34,570,203</u></u>	<u><u>35,418,566</u></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。於二零二五年六月三十日，淨負債比率約為444.7%(二零二四年十二月三十一日：296.8%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團大部分收益和經營開支均以人民幣計值。本集團大部分資產及負債均以人民幣計值。於二零二五年六月三十日，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。

於二零二五年六月三十日，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。

企業管治

截至二零二五年六月三十日止的六個月內，除於下文所披露外，本公司及董事會一直遵守於期內有效的上市規則附錄C1第二部分所載《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。回顧期內，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。

審核委員會及審閱中期業績

根據守則規定，本公司於二零二零年一月六日成立審核委員會（「**審核委員會**」）。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會成員須全部是非執行董事組成。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，成員為戴亦一先生及毛振華先生。

審核委員會主席丁良輝先生具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條。

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表以及本中期業績公告。

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，於回顧期內，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

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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（包括出售庫存股份）。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

刊發中期業績和中期報告

此中期業績公告於本公司的網站(www.sce-re.com)及香港聯交所的網站(www.hkexnews.hk)發佈。本集團按上市規則規定，所有與二零二五年中期報告的有關資料將適時在本公司及香港聯交所的網站刊發。

承董事會命
中駿集團控股有限公司
主席
黃朝陽

香港，二零二五年八月二十八日

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。