

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分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)

截至二零二五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6,541,176,000元。
- 收益約人民幣37,114,102,000元。
- 毛利率約17.6%。
- 母公司擁有人應佔虧損約人民幣7,446,681,000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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	5	37,114,102	40,770,075
銷售成本		<u>(30,565,478)</u>	<u>(34,534,538)</u>
毛利		6,548,624	6,235,537
其他收入及收益	5	142,409	286,830
投資物業公允值變動淨額		(2,933,577)	(5,051,706)
銷售及營銷開支		(524,093)	(707,896)
行政開支		(1,304,614)	(1,219,167)
持作出售已落成物業及發展中 物業減值至可變現淨值		(5,184,992)	(3,524,633)
其他開支		(898,791)	(1,468,888)
財務費用	6	(1,696,585)	(1,893,627)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		15,776	307,164
聯營公司		<u>(119,004)</u>	<u>39,766</u>
除稅前虧損	7	(5,954,847)	(6,996,620)
稅項開支	8	<u>(1,648,987)</u>	<u>(937,852)</u>
年內虧損		<u>(7,603,834)</u>	<u>(7,934,472)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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)	5,931	(6,978)
換算海外業務的匯兌差額	<u>607,671</u>	<u>(466,013)</u>
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	<u>613,602</u>	<u>(472,991)</u>
年內其他全面收入／(虧損)	<u>613,602</u>	<u>(472,991)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(6,990,232)</u></u>	<u><u>(8,407,463)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
附註		
下列各項應佔虧損：		
母公司擁有人	(7,446,681)	(7,863,349)
非控股權益	<u>(157,153)</u>	<u>(71,123)</u>
	<u>(7,603,834)</u>	<u>(7,934,472)</u>
下列各項應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(6,861,006)	(8,327,966)
非控股權益	<u>(129,226)</u>	<u>(79,497)</u>
	<u>(6,990,232)</u>	<u>(8,407,463)</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(176.3)分</u>	<u>人民幣(186.2)分</u>

綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	645,897	707,095
投資物業	20,791,000	26,799,100
無形資產	-	2,319
發展中物業	4,377,322	5,843,494
在建工程合同	111,232	110,979
於合營公司的投資	1,954,000	2,077,866
於聯營公司的投資	524,932	832,847
預付款項及其他資產	580,026	663,056
遞延稅項資產	657,555	886,666
	<u>29,641,964</u>	<u>37,923,422</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	32,243,979	58,834,211
持作出售已落成物業	10,359,493	10,340,488
貿易應收款項	11 366,581	281,910
預付款項、其他應收款項及 其他資產	8,785,926	11,631,331
按公允值計量且其變動計入損益 的金融資產	113,377	158,339
應收關聯方款項	1,827,626	2,534,330
預付稅項	2,025,934	2,536,178
受限制現金	923,438	1,124,479
現金及現金等價物	2,335,841	2,920,538
	<u>58,982,195</u>	<u>90,361,804</u>
流動資產總額		

綜合財務狀況表(續)

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	14,548,563	13,993,277
其他應付款項及應計費用		10,883,573	10,030,025
合同負債		17,520,974	48,082,677
計息銀行及其他貸款		12,385,049	11,241,555
優先票據及境內債券		14,824,300	12,908,448
應付關聯方款項		2,474,765	2,407,084
應付稅項		6,276,282	5,354,942
		<u>78,913,506</u>	<u>104,018,008</u>
流動負債總額		<u>78,913,506</u>	<u>104,018,008</u>
流動負債淨額		<u>(19,931,311)</u>	<u>(13,656,204)</u>
總資產減流動負債		<u>9,710,653</u>	<u>24,267,218</u>
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		5,396,457	8,562,544
優先票據及境內債券		480,719	2,706,019
租賃負債		1,530	3,093
遞延稅項負債		1,772,232	2,326,347
大修撥備		—	99,342
		<u>7,650,938</u>	<u>13,697,345</u>
非流動負債總額		<u>7,650,938</u>	<u>13,697,345</u>
資產淨值		<u>2,059,715</u>	<u>10,569,873</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,138	365,138
儲備		(5,474,192)	1,330,890
		<u>(5,109,054)</u>	<u>1,696,028</u>
非控股權益		<u>7,168,769</u>	<u>8,873,845</u>
權益總額		<u>2,059,715</u>	<u>10,569,873</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黃竹坑業勤街39號Landmark South 2502-03A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二零二五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分會視乎情況，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

截至二零二五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74.47億元。於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額人民幣199.31億元。於二零二五年十二月三十一日，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330.87億元，現金及現金等價物約為人民幣23.36億元。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202.59億元及人民幣36.25億元。

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) 本公司及若干境外優先票據及銀行貸款的相關持份者及其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，而建議境外債務重組旨在提供充分的財務靈活性及流動資金，以穩定本集團業務及促進可持續資本結構，同時保障所有持份者的權利及權益。

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，本公司已與若干境外優先票據持有人小組(「**債權人小組**」)簽立重組支持協議(「**重組支持協議**」)。本公司與債權人小組簽訂重組支持協議，標誌着實現建議境外債務重組進程中邁出重要一步。

誠如本公司日期為二零二五年十一月二十日的公告(「該公告」)進一步披露，本公司已簽署一份協議以修訂重組支持協議(「重組支持協議修訂協議」)。截至該公告日期，計劃債權人(包括持有約78%範圍內債務(定義見該公告)未償還本金總額的票據持有人及貸款人)已根據重組支持協議修訂協議加入經修訂及重述的重組支持協議。

於二零二六年三月二十四日，高等法院原訟法庭已頒令召開計劃債權人會議，藉此考慮及酌情批准本公司與計劃債權人訂立的建議安排計劃(不論是否修改)。本集團將與其財務及法律顧問合作，盡快完成餘下的實施步驟，以落實建議境外債務重組；

- (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，該預測涵蓋自二零二五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，並在自二零二五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

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號(修訂)缺乏可兌性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號(修訂)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露有關資料，讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司、合營公司及聯營公司用作換算至本集團呈列貨幣的功能貨幣為可兌換，故該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

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，而本集團的絕大部分非流動資產乃位於中國。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	34,899,031	38,843,471
物業管理費	1,301,083	1,201,595
項目管理收入	250,765	103,727
土地開發收入	105,840	42,648
小計	<u>36,556,719</u>	<u>40,191,441</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	39,762	30,969
包括定額款項的其他租賃付款	517,621	547,665
小計	<u>557,383</u>	<u>578,634</u>
收益總額	<u>37,114,102</u>	<u>40,770,075</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	12,524	29,998
顧問服務收入	36,720	27,078
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產的股息收入	14,299	–
沒收按金的收入	7,376	22,911
出售物業及設備項目收益淨額	237	1,008
出售合營公司的收益淨額	6,230	71,402
匯兌差異淨額	–	65,158
政府補助	9,191	21,628
其他	55,832	47,647
其他收入及收益總額	<u>142,409</u>	<u>286,830</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,202,168	2,800,896
租賃負債的利息	393	959
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	<u>4,106</u>	<u>4,420</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	2,206,667	2,806,275
減：資本化的利息	<u>(510,082)</u>	<u>(912,648)</u>
總計	<u><u>1,696,585</u></u>	<u><u>1,893,627</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已售物業成本	29,458,509	33,412,335
已提供服務成本	1,106,830	1,122,036
物業及設備折舊	63,053	52,726
使用權資產的折舊	5,074	7,493
無形資產攤銷	139	167
大修撥備	5,930	6,809
租賃款項(不包括租賃負債估值)	388	902
核數師酬金	3,500	4,700
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	550,883	556,217
退休金計劃供款	83,553	103,845
減：資本化的金額	(95,174)	(129,656)
總計	<u>539,262</u>	<u>530,406</u>
匯兌差異淨額	84,687	(65,158)
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	6,877	36,965
出售附屬公司的虧損淨額	29,162	-
出售投資物業的虧損淨額	161,070	26,253
貿易應收款項減值虧損淨額	69,429	43,198
於合營公司及聯營公司的投資的減值虧損	338,586	695,043
應收關聯方款項的減值虧損	560,205	773,845
出售合營公司的收益淨額	<u>(6,230)</u>	<u>(71,402)</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(二零二四年：無)。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	982,630	899,301
中國土地增值稅	806,920	534,762
過往年度撥備不足淨額：		
中國內地	<u>-</u>	<u>217,080</u>
	1,789,550	1,651,143
年內計入遞延稅項	<u>(140,563)</u>	<u>(713,291)</u>
年內稅項開支總額	<u>1,648,987</u>	<u>937,852</u>

9. 股息

董事會決議不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二四年：無)。本年度並無宣派中期股息(二零二四年：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(二零二四年：4,222,986,126股)計算。

截至二零二五年十二月三十一日止年度及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	482,156	328,056
減：貿易應收款項減值虧損	(115,575)	(46,146)
	<u>366,581</u>	<u>281,910</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期至90日	204,090	52,746
91日至180日	29,332	62,299
181日至365日	47,585	61,140
365日以上	85,574	105,725
總計	<u>366,581</u>	<u>281,910</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	7,372,462	13,487,076
一年以上	7,176,101	506,201
總計	<u>14,548,563</u>	<u>13,993,277</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

下文為本集團截至二零二五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二零二五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，貴集團截至二零二五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74.47億元，截至該日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣199.31億元。自二零二三年十月，貴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。於二零二五年十二月三十一日，貴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330.87億元，現金及現金等價物約為人民幣23.36億元。

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

二零二五年，中華人民共和國（「中國」）的房地產市場仍處於築底階段，縱使中央及地方政府採取寬鬆政策，包括限購政策在重點城市進一步優化，首付比例、房貸利率均降至歷史最低，以及將城市更新提升至國家戰略高度等，房地產市場仍面對巨大的下行壓力。年內，城市層級的結構性分化更見明顯。一二線核心城市憑藉其歷史因素、堅實的經濟基礎及人口吸引力，展現出更強的韌性；反之三四線城市面臨嚴峻的去庫存壓力。展望未來，中國房地產市場隨著庫存的持續消化和政策的協同發力，有望逐步完成築底，進入新發展的格局。

二零二五年，新建商品房銷售額約為人民幣83,937億元，同比下降12.6%，其中住宅銷售額同比下降13.0%；新建商品房銷售面積約為8.81億平方米，同比下降8.7%，其中住宅銷售面積同比下降9.2%。

業務回顧

合同銷售

二零二五年，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65.41億元，及合同銷售面積約80萬平方米，按年分別大幅下降約41.7%及35.0%。年內物業銷售均價為每平方米人民幣8,162元。

二零二五年，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40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	687	33,454	10.5
汕頭	675	64,367	10.3
北京	501	18,726	7.7
蘇州	373	28,625	5.7
南京	354	39,245	5.4
泉州	336	37,595	5.1
昆明	309	42,532	4.7
揭陽	309	44,575	4.7
重慶	258	65,957	3.9
平頂山	218	32,688	3.3
臨滄	217	29,069	3.3
梅州	204	26,827	3.1
上饒	187	27,699	2.9
文山	186	28,613	2.9
駐馬店	185	37,403	2.9
昭通	151	28,045	2.3
徐州	129	18,662	2.0
合肥	129	7,427	2.0
濰坊	119	20,549	1.8
許昌	105	22,248	1.6
其他	909	147,098	13.9
合計	<u>6,541</u>	<u>801,404</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 (%)
中西部地區	1,872	326,623	28.6
長三角經濟圈	1,771	140,641	27.1
粵港澳大灣區	1,399	166,974	21.4
環渤海經濟圈	866	79,620	13.2
海峽西岸經濟圈	633	87,546	9.7
合計	<u>6,541</u>	<u>801,404</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	514	22,436	7.9
二線城市	2,371	257,750	36.2
三、四線城市	3,656	521,218	55.9
合計	<u>6,541</u>	<u>801,404</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，一、二線城市中以杭州及北京的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣6.87億元及人民幣5.01億元，佔整體合同銷售金額分別約10.5%及7.7%。中西部地區及長三角經濟圈的公司銷售金額分別約人民幣18.72億元及人民幣17.71億元，佔整體合同銷售金額分別約28.6%及27.1%。

土地儲備

於二零二五年十二月三十一日，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2,115萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為約1,789萬平方米)，分佈於55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)約35.8%、20.4%、18.1%、13.6%及12.1%。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12.5%、48.2%及39.3%。

展望

本集團展望房地產市場歷經二零二五年的持續調整，已為未來的市場復蘇鋪就了新的起跑線。中央及地方政府多番推出利好房地產市場政策，將減低樓價的下行壓力及提升購房者的信心，為房地產市場走出築底格局打下穩固的基礎。

二零二六年，本集團戰略核心將從「保交付」轉向「精細化經營」，以經營為導向聚焦改善型產品，並推動現房銷售及確保高品質交付。同時，本集團將更深刻理解當地市場形勢與需求，針對性地進行產品優化與創新。此外，本集團將更積極地推動去中介化，有效地降低營運成本，改善現金流，最終得以提升資產及品牌價值。

商業管理版塊方面，本集團將針對各項目所處區域加強市場調研，深刻地理解當地消費者的喜好，並對各項目採納差異化經營，以深度營運及主動調改租戶的品牌組合優化其市場定位以匹配所在區域的消費者，同時優化租金定價機制，確保租金定價按各項目個別情況而調整，以達致與租戶的雙贏；長租公寓版塊方面，本集團將持續聚焦各項目業績增長，並積極探索社區運營與多元服務模式的擴張；住宅管理版塊方面，本集團將聚焦管理服務的品質強化，並改善物管費收繳率，包括通過系統定期催收費等措施，保障現金流入。

未來，房地產行業仍將面臨諸多挑戰與變數，但改善型住房需求仍有市場空間。同時，精細化運營與服務優化必將助力企業構建可持續競爭優勢。本集團將持續聚焦產品品質，積極探索客戶需求，打造具品質的好房子，堅定信心，以更為主動進取的姿態，迎接市場新局。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、物業管理費及租金收入。

全年收益由二零二四年的約人民幣40,770,075,000元減少約9.0%至二零二五年的約人民幣37,114,102,000元。主要是物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二四年的約人民幣38,843,471,000元減少約10.2%至二零二五年的約人民幣34,899,031,000元，交房面積由二零二四年的2,605,724平方米增加約4.2%至二零二五年的2,714,355平方米。平均銷售單價由二零二四年的每平方米約人民幣14,907元減少至二零二五年的每平方米約人民幣12,857元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二四年的約人民幣1,201,595,000元增長約8.3%至二零二五年的約人民幣1,301,083,000元，主要是管理的物業數量及面積有所增多所致。

- 租金收入

租金收入由二零二四年的約人民幣578,634,000元減少約3.7%至二零二五年的約人民幣557,383,000元，主要是由於寫字樓及長租公寓年內的租金下跌所致。

毛利

毛利由二零二四年的約人民幣6,235,537,000元增長約5.0%至二零二五年的約人民幣6,548,624,000元。毛利率則由二零二四年的約15.3%增加至二零二五年的約17.6%。毛利率增加主要是由於年內交付部分位於上海、福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二零二四年的約人民幣5,051,706,000元大幅減少約41.9%至二零二五年的約人民幣2,933,577,000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

銷售及營銷開支由二零二四年的約人民幣707,896,000元減少約26.0%至二零二五年的約人民幣524,093,000元。銷售及營銷開支減少主要是年內合同銷售金額大幅減少所致。

行政開支

行政開支由二零二四年的約人民幣1,219,167,000元增加約7.0%至二零二五年的約人民幣1,304,614,000元。行政開支的增加主要是由於出售投資物業的虧損所致。

其他開支

其他開支由二零二四的約人民幣1,468,888,000元大幅減少約38.8%至二零二五年的約人民幣898,791,000元。其他開支的減少主要是由於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減少所致。

財務費用

財務費用由二零二四年的約人民幣1,893,627,000元減少約10.4%至二零二五年的約人民幣1,696,585,000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及其利率有所下降，導致利息總額由二零二四年約人民幣2,806,275,000元減少至二零二五年約人民幣2,206,667,000元。

稅項開支

稅項開支由二零二四年的約人民幣937,852,000元大幅增加約75.8%至二零二五年的約人民幣1,648,987,000元。本年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，以及由於投資物業公允值虧損的減少，導致計入損益的遞延稅項減少的總計影響。

母公司擁有人應佔虧損

母公司擁有人應佔虧損由二零二四年的約人民幣7,863,349,000元減少約5.3%至二零二五年的約人民幣7,446,681,000元。母公司擁有人應佔虧損主要是由於年內：(i)物業售價減少導致對物業項目計提額外的減值撥備；及(ii)商業物業需求下跌導致投資物業公允值虧損的總計影響。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
人民幣	3,106,011	3,975,285
港幣	23,150	17,429
美元	130,118	52,303
現金及銀行存款結餘	<u>3,259,279</u>	<u>4,045,017</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。於二零二五年十二月三十一日，受限制現金約人民幣923,438,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,124,479,000元)。

貸款

於二零二五年十二月三十一日，本集團貸款還款期概況如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	12,385,049	11,241,555
第二年	2,826,892	5,309,860
第三至五年(包括首尾兩年)	1,592,762	2,359,307
長於五年	976,803	893,377
	<u>17,781,506</u>	<u>19,804,099</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	14,824,300	12,908,448
第二年	480,719	2,225,300
第三至五年(包括首尾兩年)	–	480,719
	<u>15,305,019</u>	<u>15,614,467</u>
貸款總額	<u>33,086,525</u>	<u>35,418,566</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	13,382,960	15,294,518
港元	1,144,689	1,173,585
美元	3,253,857	3,335,996
	<u>17,781,506</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	12,599,000	12,908,448
	<u>15,305,019</u>	<u>15,614,467</u>
貸款總額	<u>33,086,525</u>	<u>35,418,566</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。於二零二五年十二月三十一日，淨負債比率約為1,448.1%(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。

於二零二五年十二月三十一日，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」)將於二零二六年五月二十八日(星期四)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二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二四年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二六年五月二十八日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)至二零二六年五月二十八日(星期四)(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二零二六年五月二十一日(星期四)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、本集團截至二零二五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

本公告所載截至二零二五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

截至二零二五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。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

本公司截至二零二五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，二零二六年三月二十七日

於本公告刊發日期，執行董事為黃朝陽先生、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。