

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)

截至二零二二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59,023,096,000元。
- 收益約人民幣26,705,112,000元。
- 毛利率為約16.6%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣24,544,000元。
- 於二零二二年十二月三十一日，現金及銀行存款結餘約人民幣15,016,058,000元。
- 於二零二二年十二月三十一日，淨負債比率約79.6%。

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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	26,705,112	37,737,447
銷售成本		<u>(22,284,779)</u>	<u>(29,563,825)</u>
毛利		4,420,333	8,173,622
其他收入及收益	5	820,387	769,663
投資物業公允值變動淨額		(25,422)	223,071
銷售及營銷開支		(1,239,106)	(1,039,303)
行政開支		(1,781,374)	(2,056,594)
其他開支		—	(149,251)
財務費用	6	(921,124)	(825,919)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(434,972)	570,209
聯營公司		<u>(19,294)</u>	<u>70,427</u>
除稅前溢利	7	819,428	5,735,925
稅項開支	8	<u>(1,020,120)</u>	<u>(2,067,114)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>(200,692)</u>	<u>3,668,811</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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)	7,865	(3,368)
應佔聯營公司其他全面收入	—	26
換算海外業務的匯兌差額	(1,630,309)	494,563
出售附屬公司時解除的 匯兌波動儲備	(31,372)	—
可能在後續期間重新分類至 損益的其他全面收入／(虧損)淨額	(1,653,816)	491,221
年內其他全面收入／(虧損)	(1,653,816)	491,221
年內全面收入／(虧損)總額	(1,854,508)	4,160,032

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
附註		
下列各項應佔溢利／(虧損)：		
母公司擁有人	24,544	3,070,022
非控股權益	<u>(225,236)</u>	<u>598,789</u>
	<u>(200,692)</u>	<u>3,668,811</u>
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：		
母公司擁有人	(1,550,790)	3,537,055
非控股權益	<u>(303,718)</u>	<u>622,977</u>
	<u>(1,854,508)</u>	<u>4,160,032</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 10		
基本	<u>人民幣0.6分</u>	<u>人民幣72.7分</u>
攤薄	<u>人民幣0.6分</u>	<u>人民幣72.2分</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	775,742	839,847
投資物業	39,216,242	34,050,031
無形資產	2,653	2,819
發展中物業	10,169,792	9,437,268
在建工程合同	129,132	349,184
於合營公司的投資	7,247,429	8,864,225
於聯營公司的投資	1,251,635	1,155,530
預付款項及其他資產	814,465	906,061
遞延稅項資產	1,173,522	1,068,631
非流動資產總額	60,780,612	56,673,596
流動資產		
發展中物業	92,717,968	90,011,728
持作出售已落成物業	4,797,777	8,135,339
貿易應收款項	11 466,350	537,961
預付款項、其他應收款項及其他資產	13,315,135	10,934,736
按公允值計量且其變動計入 損益的金融資產	431,973	1,294,023
應收關連方款項	3,914,425	5,041,561
預付稅項	2,523,770	2,378,173
受限制現金	3,866,093	4,273,708
已抵押存款	2,031,012	54,574
現金及現金等價物	9,118,953	15,677,587
流動資產總額	133,183,456	138,339,390

綜合財務狀況表(續)

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	10,821,534	14,782,300
其他應付款項及應計費用		9,186,882	11,233,481
合同負債		82,443,359	64,441,542
計息銀行及其他貸款		10,742,959	8,689,342
優先票據及境內債券		3,959,846	6,618,778
應付關連方款項		2,583,308	2,612,018
應付稅項		3,913,001	4,482,246
流動負債總額		123,650,889	112,859,707
流動資產淨額		9,532,567	25,479,683
總資產減流動負債		70,313,179	82,153,279
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		16,252,153	20,833,380
優先票據及境內債券		13,202,190	14,056,834
租賃負債		17,729	281,029
遞延稅項負債		4,137,252	4,205,661
大修撥備		78,614	69,264
非流動負債總額		33,687,938	39,446,168
資產淨值		36,625,241	42,707,111
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,138	365,064
儲備		19,345,551	21,421,296
非控股權益		19,710,689	21,786,360
權益總額		16,914,552	20,920,751
權益總額		36,625,241	42,707,111

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、土地開發及項目管理。

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)、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二零二二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。

一般而言，假設大多數投票權導致控制。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首次採納下列與本集團相關的經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂)	參考概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂)	二零二一年六月三十日後COVID-19相關 租務優惠
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：預期用途之前的收益
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同－實現合同的成本
二零一八年至二零二零年年度 有關香港財務報告準則之改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號隨附帶的 闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂

該些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3號(修訂)旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架(「概念框架」)，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就自二零二二年一月一日或以後發生之業務合併前瞻性採納該等修訂。因於年內未有在於該等修訂範圍內因業務合併而產生的或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團的財務狀況和表現沒有任何影響。

二零二一年四月發佈的香港財務報告準則第16號(修訂)將承租人以選擇就COVID-19大流行的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理延長實際可行權宜方法12個月。因此，該實際可行權宜方法僅適用於租賃付款的任何減幅僅影響二零二二年六月三十日或之前原到期付款的租金寬減，前提是滿足應用實際可行權宜方法的其他條件。本集團已於二零二二年一月一日採納該修訂。然而，本集團並沒有收取任何與COVID-19相關的租金優惠，因此，該修正對本集團的財務狀況和表現沒有任何影響。

香港會計準則第16號(修訂)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售項目所得款項。反之，實體必須將該等項目按香港會計準則第2號存貨的要求出售所得款項及成本計入損益。本集團已追溯應用該等修訂於二零二一年一月一日或以後可供使用的物業、廠房及設備項目。由於沒有出售可供使用前生產的物業、廠房及設備項目，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的コスト。與合同直接相關的コスト包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合同直接相關的其他コスト分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理及監管成本)。一般及行政成本與合同並無直接關連，除非根據合約明確向對方收取費用，否則不包括在內。本集團已前瞻性應用該等修訂於二零二二年一月一日或以後尚未履行其所有義務之合同及沒有可辨認之虧損合同。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

二零一八年至二零二零年年度有關香港財務報告準則之改進載列了對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附帶的闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人及貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已由二零二二年一月一日前瞻採納該等修訂。由於於年內沒有修改或交換本集團之金融負債，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附帶的闡釋範例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。此舉消除應用香港財務報告準則第16號時對租賃激勵措施的潛在混淆。

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。

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。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	24,739,180	36,154,258
物業管理費	989,751	895,682
土地開發收入	201,893	—
項目管理收入	260,618	234,225
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	14,888	6,859
包括定額款項的其他租賃付款	498,782	446,423
	<u>26,705,112</u>	<u>37,737,447</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	118,906	146,264
顧問服務收入	19,057	207,314
應收合營公司款項的利息收入	23,073	75,076
沒收按金的收入	32,990	30,707
出售物業及設備項目收益淨額	1,343	36,394
重新計量於合營公司的投資之公允值收益	69,221	71,269
議價收購的收益淨額	38,578	—
出售附屬公司的收益	415,139	—
出售聯營公司的收益	4,745	—
出售投資物業的收益	—	35,966
匯兌差異淨額	—	29,573
政府補助	54,964	36,343
其他	42,371	100,757
	<u>820,387</u>	<u>769,663</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	3,357,323	3,327,947
租賃負債的利息	20,162	25,512
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	3,512	3,103
	<u>3,380,997</u>	<u>3,356,562</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(2,459,873)	(2,530,643)
減：資本化的利息		
	<u>921,124</u>	<u>825,919</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	21,173,548	28,805,002
已提供服務成本	1,111,065	758,656
物業及設備折舊	70,896	55,128
使用權資產的折舊	58,451	67,062
無形資產攤銷	166	167
大修撥備	6,236	5,967
租賃款項(不包括租賃負債估值)	5,089	4,943
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)	130	247
核數師酬金	7,954	7,884
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	927,537	1,428,678
退休金計劃供款	194,992	244,710
減：資本化的金額	(312,260)	(431,362)
	810,269	1,242,026
匯兌差異淨額	70,271	(29,573)
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	55,995	97,481
出售按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的 虧損	—	20,809
出售附屬公司的虧損／(收益)淨額	(415,139)	149,251
出售投資物業的虧損／(收益)淨額	442,020	(35,966)
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	495,045	234,884
發展中物業減值至可變現淨值	494,930	342,910

8. 稅項開支

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(二零二一年：無)。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	1,217,326	2,125,003
中國土地增值稅	99,356	364,116
過往年度超額撥備淨額：		
中國內地	-	(173,108)
	1,316,682	2,316,011
年內計入遞延稅項	(296,562)	(248,897)
年內稅項開支總額	1,020,120	2,067,114

9. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中期股息一無(二零二一年：每股普通股港幣12分)	-	421,436
擬派末期股息一無(二零二一年：每股普通股港幣6分)	-	206,665
	-	628,101

董事建議不宣派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數共4,222,437,098股(二零二一年：4,222,133,380股)計算。

截至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。

每股攤薄盈利金額乃按截至二零二一年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的截至二零二一年十二月三十一日止年度已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使或轉換成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司 擁有人應佔溢利	<u>24,544</u>	<u>3,070,022</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股之 加權平均數	4,222,437,098	4,222,133,380
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>-</u>	<u>27,511,460</u>
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之 加權平均數	<u>4,222,437,098</u>	<u>4,249,644,840</u>

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期至90日	441,486	484,234
91日至180日	15,320	38,079
181日至365日	2,933	6,247
365日以上	<u>6,611</u>	<u>9,401</u>
	<u>466,350</u>	<u>537,961</u>

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，貿易應收賬款預期信貸虧損的財務影響並不重大。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	10,409,743	14,440,800
一年以上	<u>411,791</u>	<u>341,500</u>
	<u>10,821,534</u>	<u>14,782,300</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。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二二年，美國及歐洲等西方國家的通貨膨脹率為40年來最高，而其貨幣政策由極寬鬆轉向激進加息，疊加新冠疫情反復、地緣政治衝突等問題，大大地增加了中國及世界經濟復甦的難度和不確定性。加上中國民營房地產企業頻頻債務違約，購房者購房意欲逐漸減退，轉為以觀望心態為主，因此，二零二二年中國商品房成交量同比大幅下滑，中國房地產經歷了前所未有的挑戰，整個房地產行業進入了凜冬。

中國政府自二零二二年十一月起提出包括支持包括民營房地產企業在內的企業發債再融資，以及人民銀行與銀保監推出16招容許房地產企業債務延期一年等措施，希望為市場注入信心。縱使各地方政府不斷放寬限購令、降低首套房首付比例、下調房貸利率、給予購房補貼及購房優惠等提振需求措施，但房地產市場基本面仍然有待改善，有待購房者的信心恢復，從而帶動銷售回款。二零二二年，全國商品房銷售額約為人民幣133,308億元，同比下降26.7%，其中住宅銷售額同比下降28.3%；全國商品房銷售面積約為13.6億平方米，同比下降24.3%，其中住宅銷售面積同比下降26.8%。

業務回顧

合同銷售

過去一年，面對行業風險及疫情衝擊，國內購房者的信心急速下滑，各大城市的商品房成交量急促放緩，全國的商品房銷售額和銷售面積創下了近年的新低。二零二二年第四季度，政策端紓困力度雖然不斷加碼，但尚未觸及市場端，房地產市場仍處於築底階段。二零二二年，本集團全年實現合同銷售金額約人民幣590.23億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣123.77億元，合同銷售面積約491萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約108萬平方米，按年分別下降約43.5%及34.2%。年內物業銷售均價為每平方米人民幣12,016元。

二零二二年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過120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高潛質三、四線城市核心區域。其中多個位於一、二線城市的大盤在合同銷售表現均取得驕人的成績，包括杭州的未來雲城、北京的未來雲城、上海的璟薈、合肥的璟峰里及福州璟悅。

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	11,127	400,035	18.9
北京	6,715	254,409	11.4
泉州	4,669	425,424	7.9
昆明	3,389	385,679	5.7
南京	2,788	194,635	4.7
上海	2,502	49,886	4.2
合肥	2,473	146,962	4.2
上饒	2,312	379,640	3.9
福州	2,111	71,069	3.6
蘇州	2,092	146,845	3.5
汕頭	1,956	171,013	3.3
天津	1,517	139,714	2.6
重慶	1,444	238,981	2.4
池州	1,155	159,412	2.0
其他	12,773	1,748,274	21.7
合計	59,023	4,911,978	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	24,609	1,371,972	41.7
海峽西岸經濟圈	11,036	1,121,874	18.7
環渤海經濟圈	11,001	810,295	18.7
中西部地區	7,220	984,914	12.2
粵港澳大灣區	5,157	622,923	8.7
合計	59,023	4,911,978	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	9,219	304,421	15.6
二線城市	31,103	2,189,867	52.7
三、四線城市	18,701	2,417,690	31.7
合計	<u>59,023</u>	<u>4,911,978</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，以二線城市中的杭州、昆明及南京的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣111.27億元、人民幣33.89億元及人民幣27.88億，為本集團在冰封的房地產市場中帶來不俗的銷售成績。此外，一線及三線城市中分別以北京及泉州的銷售表現最為突出，合同銷售金額分別約人民幣67.15億元及約人民幣46.69億元，佔整體合同銷售金額分別約11.4%及約7.9%。由於杭州未來雲城的熱賣及本集團在長三角經濟圈推出多個新盤，此區域於二零二二年已成為本集團連同其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，達人民幣246.09億元，佔約41.7%。

投資物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司共持有53個投資物業，總建築面積約401萬平方米(應佔建築面積約366萬平方米)，其中27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

由於受到商品房合同銷售持續低迷和資本市場融資困難的影響，二零二二年度土拍熱度持續低迷，大部份民營房地產企業都絕跡於土地拍賣市場，以國企、央企和城投公司的參與為主。本集團相信，在短期內民營房企在土拍市場上的投資弱勢態勢不會逆轉。此外，北京和杭州的土拍市場熱況表明，一線、熱點二線及其他城市之間的土拍市場分化將越來越大。

為了保持充足的流動性，本集團於二零二二年暫緩投地。於二零二二年十二月三十一日，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3,387萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為2,668萬平方米)，分佈於60個城市。現有土地儲備預期可供本集團未來二至三年的開發。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)36.2%、20.8%、22.5%、8.4%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)12.5%、55.9%及31.6%。

展望

房地產作為國民經濟的支柱產業，在中國城鎮化巨輪的推動下，經歷了狂飆突進的發展，也經歷了粗獷及無序的擴張。五年前，我們看到了無品質的增長難以為繼，確定了「一體兩翼」的協同發展戰略，從而構建了我們的差異化競爭能力。未來，我們將開啟戰略反覆運算，更加聚焦在核心城市，更加聚焦在優勢區域，深耕市場、深耕客戶、深耕產品，才能突出競爭優勢！

隨著國家房地產政策的優化調整，房地產行業將進入全新的發展模式，我們預判行業將迎來創造客戶價值及產品為王的時代。品質是深植於中駿的DNA，我們將更加專注客戶需求、更加重視產品研發，聚焦于為客戶創造價值，在下一輪的競爭格局中，深築我們的競爭優勢！

提升經營的安全邊際，構建以現金流及經營品質為導向的商業模式，保持穩健的財務自律，推進可持續發展，將成為我們的經營方向；文化引領，鞏固及反覆運算管理團隊的認知力，強化組織戰鬥力，激發及沉澱高度共識、能打勝仗、長期靠譜的團隊，將成為管理的新常態。通過經營能力與組織能力相互強化，形成中駿可持續的自適力和自驅力，以成百年之志。

在第二業務曲線方面，把握發展機遇，著力發展資管模式，降低融資依賴度，並擴大與地產的協同綜效。以「區域聚焦、協同共生、數字賦能」為引領，強化世界城購物中心的共生運營模式，拓寬城市消費場景和社交場景，為客戶創造更美好的生活。

當前，在房地產支持政策下，行業已經築底，世紀疫情也終將消散，民營房企即將渡過至暗時刻！展望二零二三年發展已在召喚，中國市場經濟的力量依然強大，中國人改變命運的願望依然強烈。中駿有戰勝困難的勇氣，中駿更有相信未來的能力。中駿人抱薪堅守、砥礪前行、韌性生長，不斷地穿越每一輪週期，滿懷信心地走向百年的下一個征程！

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。

全年收益由二零二一年的約人民幣37,737,447,000元減少約29.2%至二零二二年的約人民幣26,705,112,000元。主要由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二一年的約人民幣36,154,258,000元大幅減少約31.6%至二零二二年的約人民幣24,739,180,000元，交房面積由二零二一年的3,300,131平方米減少約22.0%至二零二二年的2,574,884平方米。平均銷售單價由二零二一年的每平方米約人民幣10,955元減少至二零二二年的每平方米約人民幣9,608元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二一年的約人民幣895,682,000元增長約10.5%至二零二二年的約人民幣989,751,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- 租金收入

租金收入由二零二一年的約人民幣453,282,000元增長約13.3%至二零二二年的約人民幣513,670,000元，主要是由於二零二一年底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

項目管理收入由二零二一年的約人民幣234,225,000元增加約11.3%至二零二二年的約人民幣260,618,000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上升所致。

毛利

毛利由二零二一年的約人民幣8,173,622,000元大幅減少約45.9%至二零二二年的約人民幣4,420,333,000元。毛利率則由二零二一年的約21.7%減少至二零二二年的約16.6%。毛利率減少主要是物業售價下降，導致毛利率下跌及對物業項目計提的減值撥備增加所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二一年的約人民幣1,039,303,000元增加約19.2%至二零二二年的約人民幣1,239,106,000元。該增加主要由於疫情期間加大促銷力度所致。

行政開支

行政開支由二零二一年的約人民幣2,056,594,000元減少約13.4%至二零二二年的約人民幣1,781,374,000元。行政開支的減少主要是由於實施嚴格成本控制及精簡人力架構的淨影響所致。

財務費用

財務費用由二零二一年的約人民幣825,919,000元增加約11.5%至二零二二年的約人民幣921,124,000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。縱使銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所減少，但本年度資金成本略有上升，導致利息總額由二零二一年約人民幣3,356,562,000元輕微上升至二零二二年約人民幣3,380,997,000元。

應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損由二零二一年溢利約人民幣640,636,000元轉變為二零二二年虧損約人民幣454,266,000元。該虧損主要由於年內若干合營公司錄得經營虧損及投資物業公允值減值所致。

稅項開支

稅項開支由二零二一年的約人民幣2,067,114,000元大幅減少約50.7%至二零二二年的約人民幣1,020,120,000元。本集團稅項開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。其減少主要由於二零二二年物業銷售收入減少及毛利率下跌，導致土地增值稅及企業所得稅撥備減少。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二一年的約人民幣3,070,022,000元大幅減少約99.2%至二零二二年的約人民幣24,544,000元。二零二二年的每股基本盈利為約人民幣0.6分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
人民幣	14,855,496	19,221,382
港幣	77,676	711,128
美元	82,886	73,359
現金及銀行存款結餘	<u>15,016,058</u>	<u>20,005,869</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。於二零二二年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣3,866,093,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,273,708,000元)和約人民幣2,031,012,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣54,574,000元)。

貸款

於二零二二年十二月三十一日，本集團貸款還款期概況如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	10,742,959	8,689,342
第二年	11,063,555	8,247,016
第三至五年(包括首尾兩年)	3,819,267	10,520,506
長於五年	1,369,331	2,065,858
	<u>26,995,112</u>	<u>29,522,722</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	3,959,846	6,618,778
第二年	7,418,104	3,688,639
第三至五年(包括首尾兩年)	5,784,086	10,368,195
	<u>17,162,036</u>	<u>20,675,612</u>
貸款總額	<u>44,157,148</u>	<u>50,198,334</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	21,655,224	23,987,110
港元	1,127,006	1,360,565
美元	4,212,882	4,175,047
	<u>26,995,112</u>	<u>29,522,722</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	1,610,688	4,000,000
美元	15,551,348	16,675,612
	<u>17,162,036</u>	<u>20,675,612</u>
貸款總額	<u>44,157,148</u>	<u>50,198,334</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。於二零二二年十二月三十一日，淨負債比率約為79.6%(二零二一年十二月三十一日：約70.7%)。

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。於二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二二年十二月三十一日，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」)將於二零二三年五月三十日(星期二)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。

股息

董事會建議不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之任何末期股息(二零二一年：每股普通股港幣6分)。

暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二三年五月三十日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十日(星期二)(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二零二三年五月二十三日(星期二)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、本集團截至二零二二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。

安永會計師事務所的工作範圍

本公告所載截至二零二二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安永會計師事務所(「安永」)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。安永就此執行工作並不構成核證聘用。因此，安永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

於二零二二年一月四日至二零二二年二月二十八日，本公司已部份購回本金總額為154,000,000美元的於二零二二年三月十日到期的5億美元5.875%優先票據(「獲購回票據」)，相當於原本已發行二零二二年三月十日到期優先票據的本金總額的30.8%。獲購回票據已根據二零二二年三月十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

截至二零二二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

本公司截至二零二二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，二零二三年三月三十日

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，獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。