

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

中原建業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9982)

截至2023年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度(「本年度」)收入為人民幣468.4百萬元，較2022年減少22.7%。
- 本年度淨利潤為人民幣201.2百萬元，較2022年減少33.8%，本年度淨利潤率為43.0%。
- 本年度每股基本盈利為人民幣5.59分。
- 董事會並無建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息。

年度業績

中原建業有限公司(「本公司」或「中原建業」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」及各為一名「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團本年度的綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣列值)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年(附註) 人民幣千元
收入	2	468,377	605,679
其他收入	3	73,888	35,565
人員成本	4(b)	(112,217)	(123,069)
折舊及攤銷開支	4(c)	(14,148)	(18,827)
其他經營開支		(58,575)	(58,671)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損		(111,529)	(36,633)
融資成本	4(a)	(347)	(211)
應佔一間聯營公司虧損		(477)	(271)
出售一間聯營公司之收益		2,247	—
除稅前溢利	4	247,219	403,562
所得稅	5	(45,982)	(99,662)
年度溢利		<u>201,237</u>	<u>303,900</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		198,571	303,900
非控股權益		<u>2,666</u>	—
年度溢利		<u>201,237</u>	<u>303,900</u>
每股盈利			
— 每股基本盈利(人民幣分)	6	5.59	9.25
— 每股攤薄盈利(人民幣分)		<u>5.59</u>	<u>9.25</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號(修訂本)，並重列比較資料。進一步詳情見附註1(c)(i)。

綜合損益及其他全面收益表
截至2023年12月31日止年度
(以人民幣列值)

	2023年 人民幣千元	2022年(附註) 人民幣千元
年度溢利	<u>201,237</u>	<u>303,900</u>
年度其他全面(開支)／收益(就稅項及重新分類作出調整後)		
將不會重新分類至損益的項目： 按公平值計入其他全面收益之股本投資 — 公平值儲備(不可轉回)之變動淨額	(3,383)	(3,182)
可能於其後重新分類至損益的項目： 折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>2,332</u>	<u>3,607</u>
年度其他全面(開支)／收益	<u>(1,051)</u>	<u>425</u>
年度全面收益總額	<u><u>200,186</u></u>	<u><u>304,325</u></u>
以下應佔：		
本公司權益股東	197,520	304,325
非控股權益	<u>2,666</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u><u>200,186</u></u>	<u><u>304,325</u></u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號(修訂本)，並重列比較資料。進一步詳情見附註1(c)(i)。

綜合財務狀況表
於2023年12月31日
(以人民幣列值)

		於12月31日	
		2023年	2022年 ^(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業及物業、廠房及設備	7	11,682	12,027
無形資產		1,252	5,585
於一間聯營公司的權益	9	–	2,230
其他金融資產	10	1,511	4,894
遞延稅項資產	16(b)	28,485	17,934
		<u>42,930</u>	<u>42,670</u>
流動資產			
合約資產	11(a)	125,343	425,028
貿易及其他應收款項	12	1,121,515	661,121
現金及現金等價物	13	1,835,783	1,564,617
		<u>3,082,641</u>	<u>2,650,766</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	300,361	116,201
合約負債	11(b)	309,936	291,968
租賃負債	15	3,846	2,462
即期稅項	16(a)	88,198	104,234
		<u>702,341</u>	<u>514,865</u>
流動資產淨額		<u>2,380,300</u>	<u>2,135,901</u>
總資產減流動負債		<u>2,423,230</u>	<u>2,178,571</u>

		於12月31日	
		2023年	2022年 ^(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	15	4,000	636
遞延稅項負債	16(b)	15	143
		<u>4,015</u>	<u>779</u>
資產淨額		<u>2,419,215</u>	<u>2,177,792</u>
股本及儲備			
股本	17(a)	30,614	26,990
儲備		<u>2,385,935</u>	<u>2,150,802</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>2,416,549</u>	<u>2,177,792</u>
非控股權益		2,666	–
權益總額		<u>2,419,215</u>	<u>2,177,792</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號(修訂本)，並重列比較資料。進一步詳情見附註1(c)(i)。

財務報表附註

(以人民幣列示)

本公司根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7701A室，其註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)河南省及其他省份從事提供房地產代建服務。

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、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編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。本集團採用之重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的經修訂之香港財務報告準則。附註1(c)載有因首次應用該等修訂產生的任何會計政策變動資料，有關修訂於本會計期間與本集團有關並已於該等綜合財務報表內反映。

(b) 編製基準及功能及呈列貨幣

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於一間聯營公司的權益。除另有指明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

編製財務報表所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公平值呈列之資產及負債除外：

— 其他證券投資。

編製符合香港財務報告準則的財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

(i) 新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已將香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則應用於本會計期間的相關財務報表：

- 香港財務報告準則第17號，保險合約
- 香港會計準則第1號，財務報表之呈列及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)，作出重大性判斷：會計政策之披露
- 香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義
- 香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：國際稅項改革—支柱二示範規則
- 香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。採納新訂及經修訂香港財務報告準則的影響討論如下：

香港財務報告準則第17號，保險合約

香港財務報告準則第17號(取代香港財務報告準則第4號)載列適用於保險合約發行人的確認、計量、呈列及披露規定。由於本集團並無香港財務報告準則第17號範圍內的合約，故該準則對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號，財務報表之呈列及《香港財務報告準則實務聲明》第2號(修訂本)，作出重大性判斷：會計政策之披露

該等修訂本要求實體披露重大會計政策資料，並就將重大性概念應用於會計政策披露提供指引。本集團已重新審視其已披露的會計政策資料，並認為其與該等修訂一致。

香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義

該等修訂本就會計政策變動與會計估計變動之間的區別提供進一步指引。由於本集團區分會計政策變動及會計估計變動的方法與該等修訂本一致，故該等修訂本對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：國際稅項改革—支柱二示範規則

該等修訂本為實施經濟合作與發展組織(「經合組織」)頒佈的支柱二示範規則而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅引入遞延稅項會計處理的臨時強制性例外情況(該等稅法所產生的所得稅以下稱為「支柱二所得稅」)，包括實施該等規則所述的合資格國內最低附加稅的稅法。該等修訂本亦引入有關該稅項的披露規定，包括支柱二所得稅的估計稅務風險。該等修訂本於發佈後即時生效，並須追溯應用。本集團於附註5(a)(v)中提供其他披露。

香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

該等修訂本縮小了初步確認豁免的範圍，使其不適用於初步確認時產生相等及抵銷暫時差額的交易，如租賃及退役負債。就租賃及退役負債而言，相關遞延稅項資產及負債須於所呈列的最早比較期間開始時確認，任何累計影響於該日確認為保留盈利或權益其他組成部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂本適用於所呈列最早期間開始後發生的該等交易。

下表概述香港會計準則第12號(修訂本)對2022年12月31日綜合財務狀況產生的影響。

	調整前 的金額 人民幣千元	調整造成 的影響 人民幣千元	調整後 的金額 人民幣千元
遞延稅項資產	17,934	-	17,934
遞延稅項負債	-	143	143
儲備	<u>2,150,945</u>	<u>(143)</u>	<u>2,150,802</u>

概無對本公司的財務狀況產生影響。

下表概述香港會計準則第12號(修訂本)對截至2022年12月31日止年度綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表的影響。

	調整前 的金額 人民幣千元	調整造成 的影響 人民幣千元	調整後 的金額 人民幣千元
所得稅	(100,085)	423	(99,662)
年度溢利	303,477	423	303,900
以下應佔：			
本公司權益股東	303,477	423	303,900
年度全面收益總額	303,902	423	304,325
以下應佔：			
本公司權益股東	<u>303,902</u>	<u>423</u>	<u>304,325</u>

概無對本公司的財務業績產生影響。

概無對本集團及本公司的現金流量產生影響。

(ii) 香港會計師公會有關廢除強積金—長期服務金抵銷機制的會計影響之新指引

於2023年7月，香港會計師公會頒佈《廢除香港強積金—長期服務金抵銷機制的會計影響》，其就有關抵銷機制及廢除該機制的會計考慮提供指引。

本集團已評估該新指引對上述會計政策的影響，而該指引對本集團於該等綜合財務報表中編製或呈列本期間或過往期間業績及財務狀況的方式並無重大影響。

2 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要業務為提供房地產代建服務。

(i) 客戶合約收入如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
屬於香港財務報告準則第15號範圍並隨時間 確認的客戶合約收入		
— 提供房地產代建服務	<u>468,377</u>	<u>605,679</u>

本集團的客戶群多元化，並無與任何客戶的交易超出本集團收入的10%。

(ii) 來自提供房地產代建服務的收入預期於日後確認

於2023年12月31日，分配至本集團現有合約項下的餘下履約責任的交易價格名義總額分別為人民幣2,146,122,000元(2022年：人民幣2,872,847,000元)。本集團將於估計代建服務期(通常介乎三年至五年)內，透過衡量完成履約責任的進度，於未來確認代建服務合約的預期收入。

上述金額不包括任何溢價管理服務費，該金額為本集團將來透過滿足本集團與客戶訂立的房地產代建服務合約中所載的條件可能賺取的金額，除非於報告日本集團很大可能將滿足條件而可賺取該等溢價管理服務費。

(b) 分部報告

(i) 可呈報分部產生收入的服務

就資源分配及分部表現評估向本集團主要營運決策人匯報時，由於本集團全部業務被認為主要依賴房地產代建服務之表現，故有關匯報資料較集中於本集團整體。資源按如何有利於本集團提升整體房地產代建服務活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據本集團整體業績作出。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，僅有一個經營分部。

(ii) 地區資料

由於本集團運營產生的收入及溢利全部來自中國的業務活動及其所有非流動資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

3 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	61,229	25,085
政府補助金	12,174	9,404
其他	485	1,076
	<u>73,888</u>	<u>35,565</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	<u>347</u>	<u>211</u>
(b) 人員成本		
薪金、工資及其他福利	95,607	113,165
界定供款退休計劃供款	9,269	8,892
以股權結算以股份為基礎的付款開支	<u>7,341</u>	<u>1,012</u>
	<u>112,217</u>	<u>123,069</u>

本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的定額供款退休計劃。中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。

本集團亦為所有合資格香港僱員辦理香港強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員對強積金計劃之供款乃按照強制性公積金計劃條例及相關規例的要求，根據相關僱員之相關收入(每月相關收入上限為30,000港元)的5%計算。

除上述年度供款外，本集團並無其他有關支付與該等計劃有關的退休福利的重大責任。

		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
(c) 其他項目			
折舊開支	7		
— 投資物業及物業、廠房及設備(不包括使用權資產)		4,292	7,510
— 使用權資產		5,523	7,219
		<u>9,815</u>	<u>14,729</u>
無形資產的攤銷成本	7	4,333	4,098
核數師酬金			
— 鑒證服務		4,780	2,200
— 非鑒證服務		—	144
		<u>4,780</u>	<u>2,344</u>

5 所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項為：

		2023年 人民幣千元	2022年(附註) 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	(iv)	56,661	79,861
預扣稅	(iii)	-	28,000
遞延稅項			
暫時差額之產生及撥回		<u>(10,679)</u>	<u>(8,199)</u>
		<u>45,982</u>	<u>99,662</u>

註：本集團已應用香港會計準則第12號(修訂本)，並重列比較資料。進一步詳情見附註1(c)(i)。

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團無須於開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。
- (ii) 2023年香港利得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利的16.5% (2022年：16.5%) 計算，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為利得稅兩級制下的合資格公司。

就該附屬公司而言，首2百萬港元應課稅溢利按8.25%稅率徵稅，而餘下應課稅溢利按16.5%稅率徵稅。該附屬公司的香港利得稅撥備於2022年按相同基準計算。

- (iii) 對本公司於香港的附屬公司就中國附屬公司於2008年1月1日後賺取的溢利產生的股息分派及香港附屬公司自中國附屬公司收取的公司間結餘的利息按5%徵收預扣稅。
- (iv) 根據中國企業所得稅法及海南省自貿試驗區的相關規例，除中原建業(海南)管理服務有限公司於有關年度享有優惠所得稅率15%以外，於中國內地經營的其他附屬公司須按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

- (v) 本集團已於香港註冊成立一間控股實體，香港最近頒佈新稅法，以實施經合組織頒佈的支柱二示範規則。新稅法自2025年1月1日起生效。當該等法律生效，本集團預期須就其中國內地業務繳納香港的新附加稅，而與政府援助有關的額外稅項減免將導致實際稅率低於15%。由於新稅法尚未生效，本集團預期截至2023年12月31日止年度不會受到任何即期稅項影響(2022年：無)。本集團已就附加稅項應用遞延稅項會計處理的暫時強制性豁免，並將於產生附加稅項時將其入賬列作即期稅項(見附註1(c)(i))。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年(附註) 人民幣千元
除稅前溢利	<u>247,219</u>	<u>403,562</u>
除稅前溢利的名義稅額，按適用於 有關司法權區溢利的稅率計算	38,540	69,172
不可扣稅開支的稅務影響	7,442	2,490
預扣稅	<u>—</u>	<u>28,000</u>
所得稅開支	<u>45,982</u>	<u>99,662</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號(修訂本)，並重列比較資料。進一步詳情見附註1(c)(i)。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2023年12月31日止年度每股基本盈利乃基於本年度本公司權益股東應佔溢利人民幣196,355,000元(2022年(經重列)：人民幣303,900,000元)(經調整以反映向2023年股份獎勵計劃項下未歸屬受限制股份持有人分派的現金股息)及已發行普通股的加權平均數3,511,422,120股(2022年：3,286,297,643股)計算，計算如下：

盈利，基本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本公司權益股東應佔溢利	198,571	303,900
減：根據2023年股份獎勵計劃向未歸屬受限制股份持有人派發的現金股息	<u>(2,216)</u>	<u>—</u>
用於計算基本每股盈利的經調整本公司權益股東應佔溢利	<u>196,355</u>	<u>303,900</u>

普通股加權平均數，基本：

	2023年	2022年
於1月1日	3,282,662,120	3,289,706,120
已發行普通股的影響	228,760,000	—
股份回購的影響	<u>—</u>	<u>(3,408,477)</u>
	<u>3,511,422,120</u>	<u>3,286,297,643</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股已獲轉換而計算。

截至2023年12月31日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣198,571,000元及普通股加權平均數3,537,801,572股(經調整2023年股份獎勵計劃的潛在攤薄影響後)計算如下：

普通股加權平均數，攤薄：

	2023年
普通股加權平均數，基本	3,511,422,120
2023年股份獎勵計劃的攤薄影響	<u>26,379,452</u>
普通股加權平均數，攤薄	<u><u>3,537,801,572</u></u>

由於截至2023年12月31日止年度宣派高額現金股息的分派計劃及2023年股份獎勵計劃具有反攤薄效應，於計算每股攤薄盈利時2023年股份獎勵計劃被忽略，故截至2023年12月31日止年度，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

截至2022年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄普通股。因此，截至2022年12月31日止年度每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

7 投資物業及物業、廠房及設備以及無形資產

(a) 投資物業及物業、廠房及設備賬面值之對賬

	自用的 租賃物業 人民幣 千元	汽車 人民幣 千元	傢俬、 固定裝置 及設備 人民幣 千元	租賃物業 裝修 人民幣 千元	投資物業 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
成本						
於2022年1月1日	22,287	6,183	6,085	18,318	–	52,873
添置	2,599	286	106	639	2,925	6,555
出售	(8,961)	–	(82)	–	–	(9,043)
於2022年12月31日	15,925	6,469	6,109	18,957	2,925	50,385
添置	9,954	10	41	–	–	10,005
出售	(4,015)	–	(27)	–	–	(4,042)
匯兌差額	134	–	1	–	–	135
於2023年12月31日	21,998	6,479	6,124	18,957	2,925	56,483
累計折舊：						
於2022年1月1日	(14,035)	(3,431)	(4,636)	(10,559)	–	(32,661)
年度支出	(7,219)	(1,389)	(845)	(5,032)	(244)	(14,729)
出售時撥回	8,961	–	71	–	–	9,032
於2022年12月31日	(12,293)	(4,820)	(5,410)	(15,591)	(244)	(38,358)
年度支出	(5,523)	(895)	(424)	(2,417)	(556)	(9,815)
出售時撥回	3,486	–	10	–	–	3,496
匯兌差額	(130)	–	(1)	7	–	(124)
於2023年12月31日	(14,460)	(5,715)	(5,825)	(18,001)	(800)	(44,801)
賬面淨額：						
於2023年12月31日	7,538	764	299	956	2,125	11,682
於2022年12月31日	3,632	1,649	699	3,366	2,681	12,027

(b) 使用權資產

本集團的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按折舊成本列賬自用之租賃物業	(i)	<u>7,538</u>	<u>3,632</u>

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：		
自用的租賃物業	<u>5,523</u>	<u>7,219</u>
租賃負債之利息(附註4(a))	347	211
短期租賃的相關支出	<u>819</u>	<u>1,023</u>

截至2023年12月31日止年度，使用權資產添置為人民幣9,954,000元(2022年：人民幣2,599,000元)。該款項計入新租賃協議項下應付之資本化租賃付款。

(i) 自用的租賃物業

本集團已透過租賃協議租賃若干物業作為辦公室及僱員宿舍。初始租賃期通常為2至5年。若干租賃包括於租賃期滿後延期的租賃續期且所有條款應在租賃期滿後重新協商。所有租賃均不包含可變租賃付款。

8 於附屬公司的投資

下表僅載列於2023年12月31日對本集團業績、資產或負債有主要影響的附屬公司。除非另有指明外，所持股份類型為普通股。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊及 繳足資本	所有權權益比例		主要業務
			由本公司 持有	由附屬公司 持有	
河南中原建業 城市發展 有限公司	中國	人民幣 800,000,000元/ 人民幣 350,000,000元	-	100%	房地產 代建服務
中原建業(海南) 管理服務 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元/ -	-	100%	房地產 代建服務
中原建業(安陽) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ -	-	70%	房地產 代建服務
中原建業(濮陽) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ -	-	70%	房地產 代建服務
中原建業(商丘) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ -	-	70%	房地產 代建服務
中原建業(許昌) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ -	-	70%	房地產 代建服務
中原建業(駐馬 店)城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ -	-	70%	房地產 代建服務
中原建業(周口) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ -	-	70%	房地產 代建服務

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊及 繳足資本	所有權權益比例		主要業務
			由本公司 持有	由附屬公司 持有	
中原建業(洛陽) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元／ —	—	70%	房地產 代建服務
中原建業(信陽) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元／ —	—	70%	房地產 代建服務
中原建業(南陽) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元／ —	—	70%	房地產 代建服務
伊川縣建邦管 理諮詢 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元／ —	—	70%	房地產 代建服務
中原建業(陝西) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元／ —	—	65%	房地產 代建服務
中原建業(山西) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元／ —	—	70%	房地產 代建服務
中原建業(平頂 山)城市發展 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元／ —	—	70%	房地產 代建服務

附註：

上述附屬公司均為中國有限公司。該等公司的官方名稱為中文。英文名稱乃管理層專為財務報表而翻譯，該等英文名稱並未註冊或使用。

9 於一間聯營公司的權益

下表包含本集團的一間聯營公司(為非上市企業實體)，其所報市價並不可得：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及 地點	註冊及 繳足資本	本集團所持有的 實際權益		主要業務
			於12月31日		
			2023年	2022年	
泌陽建恒房地產開發有限公司 (「泌陽建恒」)	2019年 9月12日 中國	人民幣 20,000,000元／ 人民幣 20,000,000元	-	20%	房地產 開發

附註：

該實體一間中國有限公司。該實體官方名稱為中文，英文名稱僅供識別。

上文所述的聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

聯營公司的信息如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
聯營公司於綜合財務報表的賬面值	-	2,230
本集團應佔聯營公司以下項目的金額		
來自持續經營業務之虧損	477	271
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	477	271

截至2023年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售泌陽建恒的全部權益，代價為人民幣4,000,000元。於損益確認之出售收益如下：

	人民幣千元
代價	4,000
於喪失重大影響力當日20%投資之賬面值	<u>(1,753)</u>
出售一間聯營公司之收益	<u>2,247</u>

10 其他金融資產

		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
未上市證券的投資	(i)	<u>1,511</u>	<u>4,894</u>

附註：

(i) 本集團於未上市證券的投資指於一間私募股權基金的投資。本集團指定該等未上市證券按公平值計入損益(不可轉回)，因為其不擬持作買賣且預期於可見未來不會出售該投資。

11 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約資產		
房地產代建服務	<u>125,343</u>	<u>425,028</u>

預計所有合約資產將在一年內收回。

(b) 合約負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債		
房地產代建服務 — 預收履約賬款	<u>309,936</u>	<u>291,968</u>
合約負債變動		
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	291,968	393,249
因確認年初計入合約負債的年內收入導致的 合約負債減少	(110,108)	(273,783)
因提前出具房地產代建管理服務費賬單導致 合約負債增加的金額	<u>128,076</u>	<u>172,502</u>
於12月31日	<u>309,936</u>	<u>291,968</u>

於2023年12月31日，預期將於一年後確認為收入的已收履約前款項及預收款金額為人民幣204,878,000元(2022年：人民幣153,852,000元)。預計其他所有合約負債將在一年內確認為收入。

12 貿易及其他應收款項

		2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		396,496	194,160
減：信貸虧損撥備		<u>(134,042)</u>	<u>(38,756)</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	262,454	155,404
應收關聯方款項		4,419	30,761
其他應收款項	(b)	<u>840,441</u>	<u>466,540</u>
按攤銷成本計量的金融資產		<u>1,107,314</u>	<u>652,705</u>
按金及預付款項		<u>14,201</u>	<u>8,416</u>
		<u>1,121,515</u>	<u>661,121</u>

應收關聯方款項均為無抵押、免息且無固定付款期限。

預計所有貿易及其他應收款項將在一年內收回或確認為開支或按要求償還。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備後，貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
6個月內	192,505	122,463
6個月至1年	61,016	16,324
超過1年	<u>8,933</u>	<u>16,617</u>
	<u>262,454</u>	<u>155,404</u>

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

(b) 其他應收款項

於2023年12月31日，其他應收款項主要為第三方墊款人民幣747,953,000元(2022年：人民幣428,530,000元)，該墊款按年利率介乎10%至14%(2022年：14%)計息、無抵押及預期於一年內收回。

13 現金及現金等價物

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>1,835,783</u>	<u>1,564,617</u>

14 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付關聯方款項	43,874	35,658
應付股息	124,880	–
其他應付款項及應計費用	<u>131,607</u>	<u>80,543</u>
	<u>300,361</u>	<u>116,201</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。

所有貿易及其他應付款項預計將於一年內結清或按要求償還。

15 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期情況：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	<u>3,846</u>	<u>4,107</u>	2,462	2,532
一年後但於兩年內	3,395	3,497	636	653
兩年後但於五年內	<u>605</u>	<u>609</u>	–	–
	<u>4,000</u>	<u>4,106</u>	<u>636</u>	<u>653</u>
	<u>7,846</u>	<u>8,213</u>	<u>3,098</u>	3,185
減：未來利息開支總額		<u>(367)</u>		<u>(87)</u>
租賃負債現值		<u>7,846</u>		<u>3,098</u>

16 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之即期稅項指：

	總計 人民幣千元	
於2022年1月1日	47,822	
自損益內扣除(附註5(a))	107,861	
已付稅項	<u>(51,449)</u>	
於2022年12月31日及2023年1月1日	104,234	
自損益內扣除(附註5(a))	56,661	
已付稅項	<u>(72,697)</u>	
於2023年12月31日	<u>88,198</u>	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
呈報項目：		
即期稅項	<u>88,198</u>	<u>104,234</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及負債各部分的變動

遞延稅項資產／(負債)部分於綜合財務狀況表內確認，及於年內之變動如下：

	信貸虧損 撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	10,158	-	-	10,158
首次應用香港會計準則第12號 (修訂本)的影響(附註1(c)(i))	<u>-</u>	<u>1,518</u>	<u>(2,084)</u>	<u>(566)</u>
於2022年1月1日(經重列)	10,158	1,518	(2,084)	9,592
計入損益／(自損益內扣除) (附註5(a))	<u>7,776</u>	<u>(744)</u>	<u>1,167</u>	<u>8,199</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	17,934	774	(917)	17,791
計入損益／(自損益內扣除) (附註5(a))	<u>10,551</u>	<u>368</u>	<u>(240)</u>	<u>10,679</u>
於2023年12月31日	<u>28,485</u>	<u>1,142</u>	<u>(1,157)</u>	<u>28,470</u>

(ii) 綜合財務狀況表之對賬

	2023年 人民幣千元	2022年(附註) 人民幣千元
呈報項目：		
遞延稅項資產	28,485	17,934
遞延稅項負債	(15)	(143)
	<u>28,470</u>	<u>17,791</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號(修訂本)，並重列比較資料。進一步詳情見附註1(c)(i)。

(c) 未確認的遞延稅項負債：

於2023年12月31日，與本公司中國附屬公司未分派溢利相關的應課稅暫時差額為人民幣1,430,272,000元(2022年：人民幣1,210,168,000元)。並無就對分派該等保留溢利本應繳付的稅項確認遞延稅項負債，因為本公司控制該等附屬公司的股息政策，且本公司已決定，於可見未來有可能不會分派該等溢利。

17 資本及股息

(a) 股本

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	股份數目	金額 港元	股份數目	金額 港元
法定股本(附註(i))	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

	於12月31日			
	2023年		2022年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	3,289,706,120	26,990	3,295,288,120	27,035
發行普通股(附註(ii))	343,140,000	3,092	–	–
發行就股份獎勵計劃持有的 限制性股票(附註(iii))	65,500,000	595	–	–
已購回及註銷股份(附註(iv))	<u>(7,044,000)</u>	<u>(63)</u>	<u>(5,582,000)</u>	<u>(45)</u>
於12月31日	<u>3,691,302,120</u>	<u>30,614</u>	<u>3,289,706,120</u>	<u>26,990</u>

附註：

- (i) 本公司於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。註冊成立後，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1股股份獲發行及配發並入賬列作繳足股份。

於2021年5月12日，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。

- (ii) 於2023年5月，本公司向12名認購人發行343,140,000股股份，總代價為274,512,000港元(相當於人民幣247,330,000元)。人民幣3,092,000元計入股本及人民幣244,238,000元計入股份溢價。

- (iii) 於2023年7月，本公司向一名獨立受託人發行65,500,000股普通股，以授出就股份獎勵計劃持有的限制性股票(「**2023年股份獎勵計劃**」)。就股份獎勵計劃持有的普通股已自股東權益中扣除，原因為董事認為該等股份於股份無條件歸屬予參與者前由本公司控制，因此實質上被視為庫存股份。
- (iv) 於2022年，本公司購回其本身7,044,000股普通股，已付總代價約為7,174,000港元(相當於人民幣6,408,000元)。所有該等股份已於2023年5月註銷。

於2021年，本公司購回其本身普通股5,582,000股，已付總代價約為8,605,000港元(相當於人民幣6,950,000元)。所有該等股份已於2022年3月註銷。

(b) 股息

(i) 年內應向本公司權益股東派付的股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
宣派的中期股息每股普通股3.74港仙 (相當於人民幣3.38分)(2022年：宣派及 派付5.81港仙(相當於人民幣5.37分))	124,880	176,659
本年度批准及派付的上個財政年度的末期股 息每股普通股2.70港仙(相當於人民幣2.49分) (2022年：9.9港仙(相當於人民幣8.01分))	<u>88,554</u>	<u>263,541</u>

董事會並無建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息。

於2023年8月24日，董事會宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息每股普通股3.74港仙(「**2023年中期股息**」)。於2023年12月8日及2024年1月15日，本公司公佈有關以股代息計劃的補充公告，據此，該計劃向合資格股東提供以股代息選擇權，合資格股東可選擇以現金或配發入賬列作繳足的新股份以代替現金股息收取全部或部分2023年中期股息。

18 承擔

於綜合財務報表內未計提之於2023年及2022年12月31日未履行資本承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約	<u>2,196</u>	<u>3,075</u>

管理層討論及分析

營運回顧

一、宏觀形勢

2023年中國經濟在疫情後的正常化之路上展現出了複雜而多元的局面。服務業的快速恢復對消費產生了積極的提振作用，從而推動了經濟的逐漸復甦。然而，房地產銷售和開發投資的降幅明顯，以及出口需求的下降，給居民就業和收入帶來了壓力，導致不同領域、行業、主體之間的結構分化明顯。儘管總體復甦趨勢確立，但復甦的動力和持續性仍然面臨考驗。

對於房地產市場而言，2023年繼續承壓前行，銷售百強房企近半數未獲地，近7成百強房企業績下滑，企業投資低迷，謹慎的態度尚未改觀。2023年，房地產市場供求關係發生重大變化，中央政府在政策上採取了前穩後松的策略，以7月政治局會議定調的「行業供需關係發生重大轉變」為標誌，政策力度逐漸轉向「托舉並用」。在需求端，政府通過降低首付比例、降低貸款利率以及實施「認房不認貸」等政策來支持居民按揭購房；在供給端，政府則通過「三個不低於」和一視同仁支持融資等保主體措施來緩解房企的資金壓力。據中指研究院統計，地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出，政策環境已接近2014年最寬鬆水平，持續加強政策支持，保障市場穩定，推進房地產行業軟著陸。

二、代建市場

在房地產市場下行期，代建業務成為許多房企的「第二增長曲線」，截至2023年末，發展代建業務的品牌房企已超80家，部分企業專攻不同領域增強市場競爭力。2023年top5代建企業新增簽約規模佔比總額為47%，top10佔比為71%，行業集中度依舊保持較高水平。

隨著代建規模的快速發展，代建制度也逐步提升和完善，有更多省市出台相應的實施辦法。2023年2月福建省為提升市場優質企業參與代建的積極性，出台《福建省省級政府投資項目代建制管理辦法(試行)》；7月廈門市提升和完善原有代建制管理辦法進行，制定《廈門市政府投資項目代建制管理辦法》；9月河北省滄州市出台《滄州市政府投資項目代建制實施辦法》；北京、浙江、江蘇、廣東、山東、陝西、甘肅等省份均發佈相關類似制度，規定在一定投資金額以上的政府項目均須採用招標等方式選擇專業化的項目管理單位，以更好規範政府投資管理，提高投資效益。綜合來看，代建未來5-10年將步入穩步增長、且競爭激烈的高質量發展階段。

2023年，中原建業聯合中國房地產業協會在只有河南·戲劇幻城舉辦「聚首中原共建未來」中房協代建分會工作會議，籌備代建分會成立相關事宜。在11月，中原建業受邀出席由中國房地產業協會主辦的「第十四屆中國房地產科學發展論壇」，當選副會長單位，代建行業邁向聯合發展的全新階段。同時，中原建業為提升綜合競爭力，打造開放的企業數字化平台，適應市場、客戶、行業、時代的新趨勢和新挑戰，於9月正式推出「中原建業3.0代建模式—中原建業代建C平台」(信賴、鏈接、利他)。

2023年，中原建業在品牌方面以良好的企業素質、經濟實力、經營能力、財務狀況、合同履約能力、信用狀況，取得「2023年中國房地產代建優秀運營企業」、「2023年中國房地產代建領先品牌」、「2023年中國房地產政府代建領先品牌」、「2023中國房地產綠色代建領先品牌」、「2023年中國代建服務商綜合實力TOP5」等諸多獎項與榮譽；在工程方面獲取省級工程類榮譽10餘項，其中省優質工程2項，省安全文明標準化工地3項，省質量標準化示範工地5項，地市級工程類榮譽20餘項；在產品創新方面斬獲2項產品設計類大獎，彰顯了建業以產品致敬生活，以品質築就榮譽的匠人精神，更是建業31載產品力沉澱受到行業認可的有力證明。

三、大中原戰略

在大中原戰略的指導下，中原建業聚焦六大核心指標，堅持向精細化管理要效益；加快推動業務模式結構調整，加大政府代建拓展力度；穩步提升產品管控能力，完善產品管控體系，樹立孤品意識；穩步提升項目經營質量，加大風險及問題項目解決力度；持續強化品牌維護工作，強化客訴閉環管理；持續開展創新研究，完善合作夥伴的管理體系，發揮合夥人新的增長極作用。

2023年中原建業集團繼續領跑省內代建市場，通過提升「項目全流程精細化管理」能力，優化業務模式結構，促進中原建業業務良性健康發展；同時，2023年中原建業在省內外項目拓展的招投標工作實現從起步到專業化、規範化、制度化的轉變，在投標資質、人員儲備、管控制度、經驗積累方面，有效的提升了外部投標競爭力。2023年中

原建業獲得招投標AAA信用等級證書，彰顯了企業優秀的發展經營及信用狀況，為招投標競標、履行相關經濟和社會責任提供優秀保障；並積極參與浙江、江蘇區域的項目招標投標工作，已具備房地產代建行業的招投標競爭優勢。

四、年內項目發展

於年內，新簽代建項目57個，同比增加90%；新增合約建築面積7,155,300平方米，同比增加113%；其中，新簽約省內項目45個，新增合約建築面積5,739,400平方米；新簽約省外項目12個，新增合約建築面積1,415,900平方米。本集團在管項目的合約銷售金額295億元，同比上升38%；合約銷售面積4,659,686平方米，同比增加33%。截至2023年12月31日，本集團在管項目264個，在管項目建築面積31,690,340平方米，其中省內項目228個，總建築面積27,764,198平方米；省外項目36個，總建築面積3,926,142平方米。中原建業專注於大中原區域三四線市場，省內外合計進駐134個縣市。省內總計106個：17個地級市，1個省直轄縣級市，88個縣及縣級市；省外合計28個：6個地級市，22個縣級市。

五、未來業務計劃及策略

中原建業始終堅持以「好人好地」為合作原則，以商業代建、政府代建、資本代建、專項管理諮詢服務為主要運作模式。積極向省內中小開發商提供代建服務，輸出品牌和管理，與合作夥伴深度合作，有利於克服中小開發商自身管理經驗不足，提高項目整體管理水平、工程質量及運營效率，從而保證工期，避免出現交付風險，建立優勢互補、

風險共擔、成果共享的利益共同體，從而為合作夥伴和社會創造豐盛價值，推動中國城鎮化的建設與升級。

2024年，中原建業應圍繞內部管理變革提升、創新發展模式開展工作。中原建業將以「變革」、「創新」為主線，以創新方式聚焦經營管理改善，通過有效嫁接資源提升產品競爭力，充分發揮「中原建業3.0模式—代建C平台」的優勢，為合作夥伴賦能，創造良性經營、順勢發展的良性循環。

1、政府代建全面發力，省外發展實現突破

中原建業為了持續推動業務發展和市場拓展，將持續聚焦政府代建和省外市場，加強與政府平台公司的合作，並靈活調整合作模式以適應不同合夥夥伴的需求。同時，公司將完善管理機制，設立戰略研究部門以加強業務研究，並在省外市場設置拓展辦事處以提高聯動效率。此外，中原建業還將利用代建C平台供應鏈融資能力和與金融機構的戰略合作，為優質項目的落地提供金融支持。

2、提升產品競爭力，將產品力轉化為營銷力

中原建業積極響應新發展模式政策導向，深入探索市場適配產品的標準化，並借助代建C平台的交鑰匙工程計劃推動產品力的提升。公司計劃通過創新研發和升級產品體系，梳理現有產品，根據市場和客戶需求進行豐富和升級，同時明確並深化各項產品標準，確保產品設計效果的高品質落地。此外，中原建業還將強化工程質量管控，培養優秀供應鏈，完善標準化體系，並打造標桿項目，通過推廣工地開放日、全天候工地開放等措施，呈現高品質示範區，以滿足客戶需求，推動公司的持續穩健發展。

3、做好風險防控，提升管理能力

中原建業為應對風險挑戰，採取了一系列風險管理措施。在銷售方面，通過分類管理項目，集中營銷力量，實現標桿引領和困難項目的限期脫困。同時，加強回款管理，確保現金流的可持續性，保障項目經營安全。在資金風險方面，公司重點監控資金緊張且工期滯後項目，嚴格落實資金使用規定，強化U盾管理，確保項目資金安全運營。此外，中原建業還注重項目交付風險管理，利用政策推動項目紓困資金落地，並加強品牌風險管理，嚴格約定合作項目中的法律風險及解決措施，以確保公司整體運營平穩，實現可持續發展。

4、搭建數智化管理中台，實現科學高效管控

中原建業計劃搭建數智化服務中台，實現「經營數據全面可視化、拓展管理過程化、經營管理精細化、營銷管理信息化、成本管理動態化、業財管理一體化」等功能，向「如何管好」轉型，切實解決項目開發管理中的各個痛點，為風險管控提供有效抓手、為經營決策提供有效支撐。

5、以城市合夥人為標桿，發展一批合夥人式的合作夥伴

中原建業致力於提升城市合夥人服務標準，強化與城市合夥人的全方位合作，將增強主動、效率和邊界意識，確保及時溝通、高效服務和專業尊重；並定期評估和調整合作關係，確保「三個認同」和深層次信賴，以城市合夥人為標桿優選合作夥伴，優化整體合作夥伴結構，增強合作信心。同時，發揮城市合夥人資源優勢，嫁接內外部合作資源，尋求長期穩定合作，推介優質項目，分享標桿經驗，促進合作夥伴間的交流合作，實現共贏發展。

六、前景展望

隨著房地產代建行業的快速發展，市場規模不斷擴大，代建服務的需求也在持續增長。中原建業通過持續完善業務模式和創新服務管理，優化其業務流程、提高服務質量和效率，為合夥夥伴提供更好的代建服務和價值創造，滿足不同合夥夥伴的需求；同時，中原建業提供優質代建產品和舒適居住環境，為客戶提供高質量的產品品質和生活品質。作為行業龍頭企業之一，中原建業也將承擔起中房協代建分會副會長單位的責任，密切關注市場動態和政策變化，加強代建行業交流，並以「中原建業代建C平台」這一創新舉措，與各戰略合作夥伴共同推動代建行業的創新和發展。

財務分析

本集團於截至2023年12月31日止年度(「本年度」)內實現：

收入

本集團自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費。影響收入的主要因素包括業務規模、在管項目數量及總在管合約建築面積、在管項目項目節點及進度以及銷售策略。於本年度內，收入為人民幣468.4百萬元，與2022年的人民幣605.7百萬元相比下降22.7%。收入下降是因為國內房地產市場持續下行，公司服務費收取價格有所降低及新項目開拓增加幅度不及履約完成項目減少幅度。按照在管項目是否位於河南省劃分的本集團收入情況如下：

	截至12月31日止年度				
	2023年		2022年		變動 增加／ (減少)
	人民幣 千元	佔收入 百分比	人民幣 千元	佔收入 百分比	
河南省項目	435,116	92.9%	554,225	91.5%	(21.5)%
除河南省外的項目	<u>33,261</u>	<u>7.1%</u>	<u>51,454</u>	<u>8.5%</u>	<u>(35.6)%</u>
合計	<u>468,377</u>	<u>100.0%</u>	<u>605,679</u>	<u>100.0%</u>	<u>(22.7)%</u>

其他收入

其他收入主要為按攤銷成本計量的金融資產的利息收入及政府補助。於本年度內，其他收入為人民幣73.9百萬元，較2022年的人民幣35.6百萬元增加人民幣38.3百萬元，增加107.8%，主要因為本年度第三方墊款利息收入增加。

人員成本

人員成本為本集團最大的成本項目，主要包括基本薪金及獎金、社會保險及其他福利以及建業地產股份有限公司(本集團前控股公司)及本公司向本集團的僱員支付的以權益結算的股份支付款。該等成本不包括已付因我們在管的房地產開發項目而派駐予相關項目公司僱員的薪金、獎金、社會保險及住房公積金和其他福利及費用，該等成本及費用由相關項目擁有人承擔並由項目擁有人直接向派駐人員支付。於本年度內，人員成本為人民幣112.2百萬元，較2022年的人民幣123.1百萬元下降8.8%。下降的主要原因是本年度內本集團嚴控人員成本費用，導致人員成本減少。

其他經營開支

其他經營開支主要包括公司開銷、業務招待費、辦公及差旅開支。於本年度內，其他經營開支為人民幣58.6百萬元，與去年基本持平。

所得稅

於本年度內，所得稅為人民幣46.0百萬元，較2022年的人民幣99.7百萬元下降53.9%。所得稅有效稅率為18.6%，較2022年有效稅率24.7%，下降6.1個百分點，主要由於2022年本公司於香港的附屬公司就中國附屬公司於2008年1月1日後賺取的溢利產生的股息分派按5%徵收預扣稅28.0百萬元。

年度溢利

於本年度內，淨利潤為人民幣201.2百萬元，較2022年的人民幣303.9百萬元下降33.8%。主要是由於收入下降，同時本年度計提減值撥備增加所致。

貿易及其他應收款項

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣1,121.5百萬元，較2022年12月31日的人民幣661.1百萬元增加69.6%。主要是由於第三方墊款增加。

合約資產

於2023年12月31日，合約資產為人民幣125.3百萬元，較2022年12月31日的人民幣425.0百萬元下降70.5%。主要是由於收入確認減少。

貿易及其他應付款項

於2023年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣300.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣116.2百萬元增加158.5%。主要由於2023年半年度中期股息人民幣124.9百萬元未在本年度內支付。

合約負債

於2023年12月31日，合約負債為人民幣309.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣292.0百萬元增加6.2%。合同負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款，本年度內增加主要是由於已收付款增加。

上市所得款項

本公司普通股(「股份」)於2021年5月31日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，現根據全球發售已發行合共328,172,000股股份，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為915.8百萬港元(相當於人民幣751.4百萬元)。下表列示截至2023年12月31日所得款項淨額的預定用途和實際用途：

所得款項用途	所得款項淨額的分配用途 人民幣 百萬元	佔總所得款項淨額的百分比 %	年度內動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	截至2023年12月31日的實際使用情況 人民幣 百萬元	於2023年	時間表
					12月31日未動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	
1. 拓展「大中原」地區的新市場和新服務	300.5	40.0%	24.4	51.3	249.2	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	1.7	5.0	70.1	上市後 一至五年
1.2 為我們的新分公司招募新僱員	180.4	24.0%	9.5	25.1	155.3	上市後 一至五年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	12.5	18.0	4.5	上市後 一至五年
1.4 招募新僱員並努力開發新服務類型(包括政府項目及資本項目)	22.5	3.0%	0.7	3.2	19.3	上市後 一至五年
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0%	-	-	270.6	上市後 一至五年
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0%	1.7	11.7	93.5	上市後 一至五年
4. 一般營運資金	75.1	10.0%	-	75.1	-	上市後 一至二年
總計	751.4	100.0%	26.1	138.1	613.3	

認購新股份

於2022年11月18日(交易時段後)，本公司(作為發行人)與十二名高淨值獨立認購人訂立十二份認購協議，內容有關按認購價及淨認購價每股認購股份0.80港元認購合共343,140,000股認購股份(「認購事項」)。於認購協議日期，每股收市價為0.62港元。認購事項項下認購股份之總面值為3,431,400港元。該認購事項已於2023年5月3日完成。

董事認為，認購事項將有利於本集團的長期發展，提供良機以籌集額外資金，加強財務狀況並擴充本公司的股東基礎及資本基礎，從而促進其業務的未來增長及發展以及增加股份的流動性。董事尤其相信認購事項乃本公司擴大本集團政府代建及資本代建業務規模的合適機會，同時允許本集團維持現有內部現金資源。

認購事項所得款項淨額(經扣除認購事項所有適用成本及開支後)約為274.1百萬港元。下表載列截至2023年12月31日認購事項所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	認購事項所得款項用途的分配		佔認購事項所得款項的百分比 (%)	期內已動用所得款項淨額 人民幣 百萬元	截至2023年12月31日的實際用途 人民幣 百萬元	於2023年	時間表
	(百萬 港元)	(人民幣 百萬元)				12月31日 未動用 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	
政府代建業務的發展	137.0	123.5	50.0%	-	-	123.5	於認購事項完成後 3年內
資本代建業務的發展	123.4	111.1	45.0%	-	-	111.1	於認購事項完成後 3年內
一般營運資金	13.7	12.4	5.0%	5.2	5.2	7.2	於認購事項完成後 2年內
總計	<u>274.1</u>	<u>247.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>5.2</u>	<u>5.2</u>	<u>241.8</u>	

有關認購事項的詳情，請參閱本公司日期為2022年11月18日及2022年12月16日的公告。

財務資源管理及資本結構

本集團已採納全面的財政政策和內部控制措施來審查和管理我們的財務資源。

於2023年12月31日，現金及現金等價物為人民幣1,835.8百萬元(2022年12月31日：人民幣1,564.6百萬元)。於2023年12月31日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。於本年度內，本公司已派發股息合共人民幣88.6百萬元。

資本負債比率為借款總額除以權益總額，即按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他貸款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2023年12月31日，資本負債比率為零(2022年12月31日：零)。

重大借貸交易

於2023年12月31日，本集團的其他應收款項為人民幣840.4百萬元，主要包括第三方墊款人民幣747.95百萬元。該等第三方墊款主要包括2022年12月1日向四名戰略客戶(即獨立第三方)提供本金分別為人民幣100百萬元、人民幣100百萬元、人民幣120百萬元及人民幣108.53百萬元的貸款，期限為一年。2023年12月27日，本集團與上述借款人訂立貸款延期協議，延期至2024年11月30日或之前償還，本金分別為人民幣100百萬元、人民幣100百萬元、人民幣120百萬元及人民幣102.6百萬元。應收貸款為無擔保及抵押。

各貸款的背景及原因相似。所有交易對手借款人均為本集團的現有客戶，彼等過往亦曾與本公司合作多個項目，重點為開發華中地區的地塊。本公司與該等客戶的持續合作符合本公司的「大中原戰略」。因此，本公司認為該等客戶具有策略性。

各貸款的主要目的為協助該等客戶成功收購及開發相關地塊，由於本公司將獲委聘為相關地塊的項目管理服務提供商，該等貸款將為本公司及客戶帶來雙贏局面。

此外，本公司以輕資產業務模式運營。鑑於該等現金將增加本公司獲得更多項目管理合約的能力(如上所述)，並通過收取利息成為額外的收入來源，授予此類貸款還讓本公司能夠更好地利用其閑置現金。該等貸款亦為相對短期(一年)。

於訂立各貸款前，本公司根據其內部政策進行信貸風險評估，包括評估及監察過往結算記錄及過往與該等戰略客戶的業務合作經驗，對相關項目進行分析及預測，以及計及當前市況及未來經濟狀況預測。此外，本公司考慮：(i)鑑於本公司過往曾為該等客戶提供多個其他項目的項目管理服務，而該等客戶依賴本公司開發其項目並最終維持其業務(鑑於彼等缺乏物業開發經驗及/或能力)，故本公司與該等客戶存在良好互利關係；(ii)誠如上文所討論，貸款的主要目的為協助客戶成功收購

及開發相關地塊，由於本公司將獲委聘為相關地塊的項目管理服務提供商，該等貸款將為本公司及客戶帶來雙贏局面；及(iii)該等現有客戶已按時向本公司支付與其項目有關的所有應付費用／開支，並(倘適用)按時償還欠本公司的貸款。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為各貸款乃按公平合理之條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

於2023年12月31日，全部貸款本金金額因尚未到期而仍未償還。本集團根據過往結付記錄及過往經驗、現時狀況及未來經濟情況預測監督及管理貸款。根據香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，貸款的信貸風險自初始確認以來並未大幅上升，且本集團按相等於12個月的預期信貸虧損的金額計量彼等的虧損撥備。本集團於截至2023年12月31日止年度就貸款錄得應收貸款減值虧損合共約人民幣10.8百萬元，董事認為該等減值虧損並不重大。截至本公告日期，四名借款人已償還所有貸款本金。

有關詳情，請參閱本公司日期分別為2023年4月13日及2023年12月27日的公告。

債務

於本年度內，本集團並無任何重大借款。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受最低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債及資本承擔

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債或資本承擔。

資產抵押

於本年度內，本集團並無資產抵押事宜。

重大收購及出售

於本年度內，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資

於2023年12月31日，本集團無持有任何重大投資。

報告期後事項

茲提述本公司日期為2024年3月26日、2024年3月28日、2024年4月26日、2024年6月14日、2024年6月20日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年8月30日、2024年9月13日、2024年9月27日、2024年10月10日、2024年10月15日、2024年10月18日及2024年12月27日的公告。由於延遲刊發本公司截至2023年12月31日止年度的經審核年度業績，本公司股份已自2024年4月2日上午九時正起暫停於聯交所買賣。於2024年6月24日及2024年10月15日，本公司接獲聯交所載列復牌指引的函件，有關詳情載於本公司日期為2024年6月27日及2024年10月18日的公告。本公司股份於本公告日期仍然暫停買賣。本公司正採取一切必要措施達成復牌指引，並將尋求盡快恢復本公司股份買賣。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團共有877名全職僱員，包括499名派駐至相關項目公司以進行本集團在管的房地產開發項目的僱員。

公司的可持續增長依賴僱員的能力及忠誠度。公司管理層明白實現僱員個人價值的重要性，並為在不同業務部門尋求職業發展的所有僱員建立透明的評估制度。公司建立以績效為基礎的僱員薪酬架構以獎勵僱員表現及業績。公司亦根據發展戰略及市場標準不時調整薪酬。促進公司內部良性競爭並最大限度激勵員工的潛能，不斷優化現行薪酬激勵體系，為保留和吸納優秀人才提供保證。

此外，公司認識到為僱員提供全面持續培訓計劃的重要性，以提高僱員的業務技能，增強其風險管理能力並幫助其展現高標準的勤勉盡職。公司根據僱員的任期為其提供各種側重點不同的培訓計劃。除內部培訓之外，亦聘請第三方培訓機構為我們的僱員提供線上及線下培訓。透過該等舉措，團隊成員可獲取有關行業趨勢及市場動態的最新資料，從而以充滿凝聚力及活力的穩定人才儲備支持公司長期及可持續的發展。

企業管治常規

為保障利益相關者權益，本集團致力達致高水平的企業管治標準。本公司已透過參照企業管治守則原則開展業務及於本公司治理框架中強調該等原則，應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則。據董事所深知，本公司於本年度已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認董事均於本年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

審核委員會審閱年度業績

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」）並根據上市規則及企業管治守則訂立其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即劉殿臣先生、徐穎先生及閆穎春女士。劉殿臣先生為審核委員會主席。

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團於本年度的經審核綜合業績。

栢淳會計師事務所有限公司工作範圍

本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司（執業會計師）已將載於初步公告的本集團本年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的財務數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額進行比較，並發現金額一致。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則，栢淳會計師事務所有限公司在此方面進行之工作並不構成審計、審閱及其他核證服務，故核數師並無發表任何核證。

末期股息

董事會已決議不宣派截至2023年12月31日止年度的任何股息（2022年12月31日：每股2.70港仙）。

股東週年大會

本公司之2024年股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)已於2024年6月28日(星期五)舉行。2024年股東週年大會通告已刊發並於2024年6月5日寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司已自2024年6月25日(星期二)至2024年6月28日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2024年6月24日(星期一)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchinamgt.com)。本年度報告(載有上市規則規定之所有資料)將適時寄發予本公司股東，並於前述聯交所及本公司網站刊載。

繼續暫停買賣

本公司股份已自2024年4月2日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停至另行通知為止。

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，2025年1月9日

於本公告日期：(1)主席及非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為胡冰先生、陳愛國先生及段居偉先生；及(3)獨立非執行董事為徐穎先生、劉殿臣先生及閆穎春女士。