

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2024年6月30日止六個月的
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 截至2024年6月30日止六個月(「期內」)收入為人民幣146.2百萬元，較2023年同期下降61.8%。
- 期內淨利潤為人民幣48.3百萬元，較2023年同期下降74.7%，期內淨利潤率為33.0%。
- 期內每股基本盈利為人民幣1.20分，較2023年同期減少人民幣4.44分。
- 董事會並無建議派發截至2024年6月30日止六個月之中期股息。

中期業績

中原建業有限公司(「本公司」或「中原建業」)董事(「董事」及各為一名「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2023年同期的比較數字如下。中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會批准。

綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月—未經審核(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	146,238	382,402
其他淨收入	4	13,159	17,391
人員成本	5(b)	(60,393)	(67,121)
折舊及攤銷開支	5(c)	(5,227)	(7,504)
其他經營開支		(31,737)	(40,402)
貿易及其他應收款項和合約資產 的減值虧損		15,832	(40,143)
融資成本	5(a)	(158)	(112)
應佔一間聯營公司虧損		—	(249)
除稅前溢利	5	77,714	244,262
所得稅	6	(29,388)	(52,874)
期內溢利		<u>48,326</u>	<u>191,388</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		44,931	191,822
非控股權益		<u>3,395</u>	<u>(434)</u>
期內溢利		<u>48,326</u>	<u>191,388</u>
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		1.20	5.64
— 攤薄(人民幣分)		<u>1.18</u>	<u>5.64</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月一未經審核(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>48,326</u>	<u>191,388</u>
期內其他全面收益(除稅後並經重新分類調整)：		
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/(虧損)之 股本投資—公平值儲備(不可轉回)之 變動淨額	133	(2,027)
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>2,126</u>	<u>17,831</u>
期內其他全面收益	<u>2,259</u>	<u>15,804</u>
期內全面收益總額	<u>50,585</u>	<u>207,192</u>
以下應佔：		
本公司權益股東	47,190	207,626
非控股權益	<u>3,395</u>	<u>(434)</u>
期內全面收益總額	<u>50,585</u>	<u>207,192</u>

綜合財務狀況表

於2024年6月30日—未經審核(以人民幣列示)

		於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及物業、廠房及設備		8,818	11,682
無形資產		–	1,252
其他金融資產		1,644	1,511
遞延稅項資產		25,737	28,485
		36,199	42,930
流動資產			
合約資產		108,655	125,343
貿易及其他應收款項	8	722,232	1,121,515
現金及現金等價物	9	2,222,083	1,835,783
		3,052,970	3,082,641
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	196,219	300,361
合約負債		251,690	309,936
租賃負債		3,944	3,846
即期稅項		113,707	88,198
		565,560	702,341
流動資產淨值		2,487,410	2,380,300
總資產減流動負債		2,523,609	2,423,230

綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日—未經審核(以人民幣列示)

	於2024年 6月30日 附註 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,504	4,000
遞延稅項負債	22	15
	<u>2,526</u>	<u>4,015</u>
資產淨值	<u>2,521,083</u>	<u>2,419,215</u>
股本及儲備		
股本	32,204	30,614
儲備	2,482,818	2,385,935
本公司權益股東應佔權益總額	2,515,022	2,416,549
非控股權益	6,061	2,666
權益總額	<u>2,521,083</u>	<u>2,419,215</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，均以人民幣列示)

中原建業有限公司(「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)(「公司法」)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(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2024年6月30日止六個月的本中期業績公告包含本公司及其附屬公司(「統稱「本集團」」)，本集團主要從事在中華人民共和國(「中國」)河南省及其他省份提供房地產代建服務。

1 編製基準

本中期業績公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製，包括遵從香港會計師公會(「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。本公告於2025年1月9日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2023年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於2024年年度財務報表的會計政策變動除外。任何會計政策變動的詳情載於附註2。

管理層在編製符合香港會計準則第34號規定的中期財務報告時所作的判斷、估計及假設，會影響會計政策的應用，以及本年度截至現時的資產與負債以及收入及支出的呈列金額。實際的結果可能會與此等估計不同。

本中期業績公告載列簡明綜合財務報表以及若干解釋附註。附註包括對於瞭解本集團自2023年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動有重大影響的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及當中的附註並不包括根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需的一切資料。

2 會計政策變動

新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於當前會計期間對本中期業績公告應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則新訂及修訂本：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動
- 香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債
- 香港會計準則第16號(修訂本)，售後租回之租賃負債
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排

該等修訂本對本集團於本中期業績公告中編製或呈列本期間或過往期間業績及財務狀況之方式並無構成重大影響。

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。

3 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) 收入分拆

按主要產品或客戶服務類別分拆的客戶合約收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	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>146,238</u>	<u>382,402</u>

(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。資源按有利於本集團提升整體房地產代建服務活動之方式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絕大部分來自中國的業務活動，故並無呈列地區資料。

4 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	12,577	28,047
政府補助金	31	8,000
匯兌虧損淨額	(1,356)	(17,679)
其他	1,907	(977)
	<u>13,159</u>	<u>17,391</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	<u>158</u>	<u>112</u>

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

(b) 人員成本

薪金、工資及其他福利	51,905	63,033
界定供款退休計劃供款	3,817	3,793
以股權結算以股份為基礎的付款開支	4,671	295
	60,393	67,121

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

(c) 其他項目

折舊開支		
—擁有的物業、廠房及設備	1,239	1,879
—使用權資產	2,458	2,888
—投資物業	278	292
	3,975	5,059
無形資產的攤銷成本	1,252	2,445

6 所得稅

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

即期稅項		
中國企業所得稅	26,633	61,551
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	2,755	(8,677)
	29,388	52,874

(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) 於有關期間，就須繳納香港利得稅的收入而言，於香港註冊成立的集團實體的所得稅適用稅率為16.5%。概無就香港利得稅作出撥備，乃由於本集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入。

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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期間享有優惠所得稅率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。

(iv) 預扣稅

對本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)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。

(v) 支柱二所得稅

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25%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2024年6月30日止期間不會受到任何即期稅項影響(2023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。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於中期期間本公司普通權益股東應佔溢利人民幣44,931,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣191,822,000元)及已發行普通股的加權平均數3,754,563,720股(2023年：3,399,662,584股)計算。

(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2024年6月30日止六個月，每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣44,931,000元及普通股加權平均數3,807,196,220股(經調整2023年股份獎勵計劃的攤薄影響後)計算如下：

普通股加權平均數，攤薄：

	截至2024年 6月30日止 六個月
普通股加權平均數，基本	3,754,563,720
2023年股份獎勵計劃的攤薄影響	<u>52,632,500</u>
普通股加權平均數，攤薄	<u><u>3,807,196,220</u></u>

截至2023年6月30日止六個月概無發行在外的潛在攤薄股份。

8 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	442,013	396,496
減：信貸虧損撥備	(135,790)	(134,042)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	306,223	262,454
應收關聯方款項(附註(a))	15,527	4,419
其他應收款項(附註(b))	391,355	840,441
按攤銷成本計量的金融資產	713,105	1,107,314
按金及預付款項	9,127	14,201
	722,232	1,121,515

附註：

- (a) 應收關聯方及非控股權益款項均為無抵押、免息且無固定付款期限。
- (b) 於2024年6月30日，其他應收款項主要為第三方計息墊款人民幣285,000,000元(於2023年12月31日：人民幣747,953,000元)，年利率為3.50%至3.85%(2023年：10%至14%)、無抵押及預期於一年內收回。

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：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
6個月內	189,740	192,505
6個月至1年	110,987	61,016
超過1年	5,496	8,933
	<u>306,223</u>	<u>262,454</u>

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

9 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
綜合財務狀況表及綜合現金流量表中的 現金及現金等價物	<u>2,222,083</u>	<u>1,835,783</u>

10 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	44,708	43,874
應付股息	–	124,880
其他應付款項及應計費用	<u>151,511</u>	<u>131,607</u>
	<u>196,219</u>	<u>300,361</u>

應付關聯方及非控股權益款項均為無抵押、免息且無固定付款期限。

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。

11 股息

(a) 中期期間應向權益股東派付的股息

董事會並無建議派發截至2024年6月30日止期間之中期股息。

(b) 已批准及其後派付的上個財政年度應付權益股東股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
宣派及派付的上個財政年度的中期股息 每股普通股3.74港仙(相當於人民幣3.38分)	<u> -</u>	<u>124,880</u>

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。

董事會並無建議派發截至2023年12月31日止年度之中期股息。

管理層討論與分析

營運回顧

一、業務概覽

本集團，作為中國領先的房地產代建服務提供商，致力於為客戶提供高質量、高效率的房地產項目開發與運營服務。2024年上半年，本公司持續鞏固其市場地位，通過專業的代建服務，為業主和客戶創造了顯著的價值。

期內，本公司累計簽約項目達到433個，累計簽約面積54,478,724平方米，實現合約銷售72億元，銷售面積1,183,521平方米。這些成績充分顯示了在當前複雜多變的市場環境中公司的韌性和有效管理，也反映了本公司在代建市場的強大競爭力和市場影響力。

二、宏觀形勢

2024年上半年，外部環境複雜性嚴峻性不確定性明顯上升、國內結構調整持續深化等帶來新挑戰，但宏觀政策效應持續釋放、外需有所回暖、新質生產力加速發展等因素也形成新支撐。總的來看，2024年上半年國民經濟延續恢復向好態勢，運行總體平穩、穩中有進。

然而，在政策寬鬆的大環境下，房地產市場在低迷中尋求復甦，整體下行壓力依然不容忽視，具體表現為房地產投資、銷售業績以及項目開工率的同比縮減。為提振經濟活力，確保房地產產業鏈上下游的就業穩定，各級政府迅速響應，打出了一系列樓市政策組合拳。2024年4月政治局會議以來，政策側重點轉向「去庫存」。居民信貸政

策迎來史詩級利好，首付比例低至15%、取消房貸利率下限。房地產融資協調機制建立並加速推進，白名單項目已獲批近萬億融資額度。央行推出再貸款工具支持地方國資收儲存量商品房，各地推進住房「以舊換新」。上半年地方222省市341次政策寬鬆，購房限制性政策持續鬆綁，財稅端購房激勵政策批量發佈。

三、代建市場

與此同時受整體經濟環境的影響，代建模式的增長速度也有所減緩，並顯現出頭部企業更加集中、行業內部分化加劇的趨勢。

截至2024年中，佈局代建企業已超過90家，TOP200房企下屬企業有70家，代建市場逐漸從藍海走向紅海。政府成立代建平台，企業空間面臨壓縮，2024年上半年，多地政府成立代建平台負責政府投資項目的建設實施，代建市場的競爭進一步加劇。代建模式更加靈活，盈利能力持續下滑，代建企業不斷推出各種合作機制，以「直營＋加盟」的模式擴大合作範圍，促進規模發展；隨著競爭加劇，代建企業拿出利潤保規模、下探費率；房地產市場持續低迷，商業代建規模逐步壓縮。行業集中度保持高位，資源型需求成為主流，上半年TOP10企業集中度保持在七成；主要代建企業規模競爭壓力持續增長，同時項目在融資、注資、兜底利潤、成本節約等方面提出了新訴求，對代建企業帶資入局的預期越來越高，資源需求型代建逐步成為主流方向。行業風險不斷增加，管理要求越來越高，在當下房地產、代建行業發展的特殊時期，項目經營和管理的矛盾日益凸顯，經營風險、交付風險逐步加大。

2024年上半年中原建業憑借穩健的企業經營、優秀的交付實力以及良好的服務能力，斬獲多項榮譽。3月，中原建業憑借穩健的企業經營、優秀的交付實力以及良好的服務能力，不斷創新的業務模式、持續提升的品牌影響力，榮獲「2024中國房地產代建運營優秀企業、2024中國政府代建運營優秀企業、2023中國房地產企業代建綜合能力TOP10、2024中國代建企業綜合實力TOP6、2024年商業代建優秀企業、2024年城市更新代建優秀企業」六項榮譽。4月，中原建業以出眾的運營能力、服務能力榮獲「卓越指數•2024房地產代建管理卓越表現TOP5、卓越指數•2024政府代建住房類管理卓越表現TOP4」兩項榮譽。5月，中原建業以出眾的運營能力入圍「2024年中國房地產上市公司代建運營優秀企業」榜單，位列第四。

四、大中原戰略

作為根植於中原地區的房地產代建企業，本公司始終秉持「大中原」戰略，致力於在中原地區打造高品質的房地產項目。通過深入挖掘中原地區的市場潛力，不斷拓展業務版圖，提升品牌影響力。上半年，與2家政府平台公司、國企簽訂戰略合作協議，加大政府代建比重。持續區域深耕，專注於三四線市場通過提供品牌、管理、服務、運營、文化和後期物業等全方位的房地產開發運營綜合服務，與合作夥伴共同推動城市化進程。

城市合夥人模式的成功落地，聚集了志同道合的城市合夥人，推動成員企業間的合作，共同致力於推動中原城市化進程和社會全面進步。通過信用和融資手段，為成員企業打通項目庫、資金庫，嫁接資源，同時為客戶打造優質產品，提供優質服務，使中原建業的品牌在大中原區域迅速鞏固、拓展。

五、期內項目發展

於期內，新簽代建項目15個，新增合約建面積1,385,900平方米，較2023年同期減少73.5%；其中，新簽約省內項目11個，新增合約建築面積1,046,900平方米；新簽約省外項目4個，新增合約建築面積339,000平方米。本集團在管項目的合約銷售金額7,172百萬元，同比減少45.2%；合約銷售面積1,183,521平方米，同比減少42.8%。截至2024年6月30日，本集團在管項目262個，在管項目建築面積31,619,915平方米，其中省內項目223個，總建築面積27,419,403平方米；省外項目39個，總建築面積4,200,512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136個縣市。省內總計107個：17個地級市，1個省直轄縣級市，89個縣及縣級市；省外合計29個：6個地級市，23個縣級市。

六、未來業務計劃及策略

中原建業將持續秉承擔當精神，致力創新探索，在新形勢下，全面審視機制、產品、管理、投拓等方面，勇於直面問題，敢於突破，不斷提升競爭力，旨在通過精準施策，打響專項破局戰役，保持行業領先與經營業績雙突破。

在當前複雜多變的市場環境中，中原建業深刻認識到只有不斷創新和提升自身競爭力，才能在激烈的市場競爭中立於不敗之地。因此，公司將從以下幾個方面著手，全面推進企業的戰略發展：

1、建立經營核心層面競爭力優勢

以品牌故事築基礎，聯動發聲穩固企業形象。多渠道，強化區域品牌聯動發聲，通過標桿項目展示、客戶口碑傳播、社會責任活動等手段，提升品牌知名度和美譽度，擴大品牌影響力。

以管理為舵，精細管理引領核心競爭力飛躍。中原建業秉持產品與服務至上理念，嚴肅產品紀律，穩步推進項目全流程精細化管理體系。在提供服務的過程中，嚴守企業管理底線，通過標準化的體系動作，確保服務成果的輸出質量，通過完善經營管理、機制建設、團隊保障、運轉模式、資源利用等重塑管理優勢。

以集團生態為支撐，強化服務誠意與溫度。以真誠的服務連接客戶與品牌，用心傾聽客戶聲音，瞭解客戶需求，解決客戶問題，不斷創新服務內容，強化服務體驗升級。同步，深化並持續迭代客戶維繫系統，做實維繫各項工作標準動作，以誠意、品牌、管理、產品和服務證明我們的專業與用心。

2、創新業務模式優化投拓機制

對標行業標桿，在鞏固、加強傳統商業代建業務的基礎上，在政府「三大工程」、存量物業運營、C端業務等領域積極探索，爭取實現突破；同時優化投拓獎勵分享機制，提升全員投拓的積極性，按照「高效協同、各司其職、統分結合、追溯復盤」的要求，進一步優化投拓架構設置、流程設定、工作職責等，加快項目轉化落地。

3、完善全景操盤與產品引領

進一步完善中原建業的全流程管理，圍繞「每個項目盈利、每個項目標桿、交付風險清零」的目標，優化管控架構、管理體系、工作流程和制度標準，確保全景操盤和整體運營的高效性。以「好產品」為核心，通過設計創新、產品呈現、成本管控、場景營造、銷售達標和合作方服務滿意等方面的優勢，將每個項目置於全景管理之下，以產品為營銷道具，實現快速銷售去化、資金回籠的經營閉環。

4、優化組織架構提升運營效率

為了提升運營效率和市場響應速度，中原建業正積極優化組織架構，通過精簡層級、明確職責、強化跨部門協作以及引入靈活管理機制，旨在構建一個更加高效、敏捷且富有創新力的組織體系，確保公司能夠快速適應市場變化，持續推動業務增長與戰略目標的實現。

5、完善管理機制聚焦經營兌現

管理機制全面升級，強化標準的執行剛性。提高管理規範化水平，加強基層管理能力。提高認知，積極擁抱變化。健全國內經濟、政府政策、行業形勢、競爭對手、目標資源的監控機制，全面執行動態目標、動態管理、動態考核的機制，針對管理過程中的各種突發問題，充分利用執委會專項決策機制，迅速梳理問題、制定方案。扛實責任，確保業務目標足額達成。精準落實天、人、位，圍繞經營目標，切實思考如何分解到人、執行到位，如何把策略和戰略匹配起來，保證落地執行和實現。貫徹「逢山開路遇水搭橋」的拚搏精神，實現中原建業品牌價值變現。

七、前景展望

受益於政策環境優化與市場需求逐漸穩定，代建行業正迎來從規模擴張向高質量發展的轉型期，未來代建行業有望醞釀出一個新的千億元量級的市場。中原建業將繼續深化大中原戰略，以「自省、共識、求變、攻堅」為驅動，通過技術創新、管理優化和業務拓展，不斷提升自身實力和市場競爭力，積極尋找新的增長點和發展機遇；以「城市合夥人」為引領，以服務模式的創新，加強產業鏈上下游的協同，滿足合作夥伴多元化需求；同時，中原建業將積極響應國家政策和市場需求，推動行業規範化、標準化進程，繼續引領代建行業向高質量發展轉型。

財務分析

本集團於期內實現：

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。於本期內，收入為人民幣146.2百萬元，與2023年同期的人民幣382.4百萬元相比下降61.8%。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：

收入	截至6月30日止六個月				變動 增加/ (減少)
	2024年		2023年		
	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	125,525	85.8%	358,393	93.7%	(65.0)%
除河南省外的項目	20,713	14.2%	24,009	6.3%	(13.7)%
合計	<u>146,238</u>	<u>100.0%</u>	<u>382,402</u>	<u>100.0%</u>	<u>(61.8)%</u>

其他淨收入

其他淨收入主要包括按攤銷成本計量的金融資產的利息收入，政府補助和匯兌損益。於本期內，其他淨收入為人民幣13.2百萬元，較2023年同期的人民幣17.4百萬元下降人民幣4.2百萬元。下降的主要原因是期內向第三方墊款的利息收入減少所致。

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。於本期內，人員成本為人民幣60.4百萬元，較2023年同期的人民幣67.1百萬元下降10.0%。下降的主要原因是本期內本集團嚴控人員成本費用。

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。於本期內，其他經營開支為人民幣31.7百萬元，較2023年同期的人民幣40.4百萬元減少21.4%。減少的主要原因為集團嚴控各項經營開支。

期內溢利

於本期內，淨利潤為人民幣48.3百萬元，較2023年同期的人民幣191.4百萬元下降74.7%。主要是由於本期收入下降所致。

貿易及其他應收款項

於2024年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣722.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,121.5百萬元降低35.6%。減少的主要原因是第三方墊款減少462.6百萬所致。

合約資產

於2024年6月30日，合約資產為人民幣108.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣125.3百萬元減少13.3%。合約資產在未來將轉化為本集團的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

於2024年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣196.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣300.4百萬元降低34.7%。主要是由於2023年中期股息人民幣124.9百萬元於2024年2月22日派付。

合約負債

於2024年6月30日，合約負債為人民幣251.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣309.9百萬元下降18.8%。合同負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款，本期內減少主要由於已收付款減少。

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2024年6月30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 %	期內動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	截至2024年6月30日的實際使用情況 人民幣 百萬元	於2024年	時間表
					6月30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%	2.3	53.4	247.1	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	0.3	5.3	69.8	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%	1.6	26.6	153.8	上市後 一至五年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	0.4	18.3	4.2	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%	-	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%	0.1	11.8	93.4	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%	2.4	140.3	611.1	

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。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2024年6月30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 2024年 6月30日的 實際用途 (人民幣 百萬元)	於2024年	時間表
	(百萬 港元)	(人民幣 百萬元)				6月30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%	6.2	11.4	1.0	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>6.2</u>	<u>11.4</u>	<u>235.6</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2024年6月30日，現金及現金等價物為人民幣2,222.1百萬元(2023年12月31日：人民幣1,835.8百萬元)。於2024年6月30日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。

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2024年6月30日，資本負債比率為零(2023年6月30日：零)。

重大借貸交易

於2024年6月30日，本集團的其他應收賬款為人民幣391.4百萬元，主要包括第三方墊款人民幣285.5百萬元。該等第三方墊款主要包括2022年12月1日向兩名戰略客戶(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。應收貸款為無擔保及無抵押。

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2024年6月30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2024年6月30日止年度就貸款錄得應收貸款虧損撥備合共約人民幣6.0百萬元，董事認為該等減值虧損撥備並不重大。截至本公告日期，兩名借款人已償還所有貸款本金。

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

於本期內，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2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債或資本承擔。

資產抵押

於本期內，本集團並無資產抵押事宜。

重大收購及出售

於本期間內，本集團並無任何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2024年6月30日，本集團無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日，本集團共有751名全職僱員，包括417名派駐至執行本集團在管房地產開發項目的相關項目公司的僱員。

本集團可持續發展依賴僱員的能力及忠誠度。本集團為不同業務部門僱員的職業發展建立透明的評估制度。本集團建立以績效為基礎的僱員薪酬結構以激勵僱員表現。本集團亦根據發展戰略及市場標準不斷優化現行薪酬激勵體系，促進本集團內部良性競爭，最大限度激勵員工潛能，為保留和吸納優秀人才提供保證。

此外，本集團重視為僱員提供全面持續培訓，以提高僱員的業務技能，增強其風險管理能力，幫助其展現高標準的勤勉盡職。本集團根據僱員的任期為其提供各種側重點不同的內外部培訓。透過該等舉措，團隊成員可獲取有關行業趨勢最新的動態資料，從而以充滿活力的、穩定的人才儲備支持本集團可持續發展。

暫停買賣

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（「該等公告」）。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，本公司股份自2024年4月2日上午九時正起於聯交所暫停買賣。於2024年6月24日及2024年10月15日，本公司收到聯交所發出的載有復牌指引的函件，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暫停買賣。本公司正採取一切必要步驟以滿足復牌指引，並將尋求儘快恢復本公司股份買賣。

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，應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

就董事所深知，本公司於本期內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

本公司已採納上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出具體查詢後，本公司確認，除下文所披露者外，所有董事本期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

茲提述本公司日期為2024年3月28日的公告。於2024年3月28日營業結束時，董事會獲本公司主席兼非執行董事胡葆森先生(「胡先生」)告知，恩輝投資有限公司(一間由胡先生全資擁有的公司)持有的395,560,000股股份(存放於證券交易賬戶，設有保證金融資)，佔本公司當時已發行股本總數約10.2%)，已於2024年3月27日及28日根據適用於該等保證金融資的條款及條件在市場上出售作為抵押品(「出售事項」)，以償付結欠相關證券公司之尚未償還結餘。根據上市規則附錄C3第A.3段，董事被禁止於本公司財務業績刊發之任何日子及於緊接全年業績刊發日期前60日期間內(「禁售期」)買賣任何本公司證券。出售事項乃於禁售期內進行。誠如本公司日期為2024年3月26日的公告所披露，本公司截至2023年12月31日止年度的全年業績將會延遲刊發，因此出售事項屬於禁售期內，並構成吳先生買賣股份。然而，胡先生就出售事項處於被動地位。董事(胡先生除外)已考慮出售事項，並信納禁售期內進行出售事項乃根據上市規則附錄C3第C.14段項下之特殊情況作出。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期內，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。

審核委員會審閱中期業績

本公司已成立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。審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績及未經審核簡明綜合財務報表。

報告期後事項

除上文所述者外，於2024年6月30日之後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重要事項。

中期股息

董事會議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何股息(2023年6月30日：每股3.74港仙)。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchinamgt.com)。截至2024年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則規定之所有資料)將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

繼續暫停買賣

本公司股份自2024年4月2日上午九時正起已於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

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。