

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12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度(「本年度」)收入為人民幣252.0百萬元，較2023年減少46.2%。
- 本年度淨利潤為人民幣73.2百萬元，較2023年減少63.6%，本年度淨利潤率為29.1%。
- 本年度每股基本盈利為人民幣1.72分，較2023年減少69.2%。
- 董事會並無建議派發本年度之末期股息。

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2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣列值)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	2	252,026	468,377
其他收入	3	20,864	73,888
人員成本	4(b)	(101,467)	(112,217)
折舊及攤銷開支	4(d)	(8,009)	(14,148)
其他經營開支		(47,218)	(58,575)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損	4(c)	(22,133)	(111,529)
融資成本	4(a)	(298)	(347)
應佔一間聯營公司虧損		—	(477)
出售一間聯營公司之收益		—	2,247
除稅前溢利	4	93,765	247,219
所得稅	5	(20,547)	(45,982)
年度溢利		<u>73,218</u>	<u>201,237</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		65,131	198,571
非控股權益		<u>8,087</u>	<u>2,666</u>
年度溢利		<u>73,218</u>	<u>201,237</u>
每股盈利	6		
— 每股基本盈利(人民幣分)		1.72	5.59
— 每股攤薄盈利(人民幣分)		<u>1.70</u>	<u>5.59</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度
(以人民幣列值)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度溢利	<u>73,218</u>	<u>201,237</u>
年度其他全面收益／(開支) (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	263	(3,383)
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>3,516</u>	<u>2,332</u>
年度其他全面收益／(開支)	<u>3,779</u>	<u>(1,051)</u>
年度全面收益總額	<u>76,997</u>	<u>200,186</u>
以下應佔：		
本公司權益股東	68,910	197,520
非控股權益	<u>8,087</u>	<u>2,666</u>
年度全面收益總額	<u>76,997</u>	<u>200,186</u>

綜合財務狀況表
於2024年12月31日
(以人民幣列值)

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及物業、廠房及設備	7	6,468	11,682
無形資產		–	1,252
其他金融資產	10	1,774	1,511
遞延稅項資產	16(b)	32,092	28,485
		<u>40,334</u>	<u>42,930</u>
流動資產			
合約資產	11(a)	98,440	125,343
貿易及其他應收款項	12	469,863	1,121,515
現金及現金等價物	13	2,484,045	1,835,783
		<u>3,052,348</u>	<u>3,082,641</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	222,540	300,361
合約負債	11(b)	222,259	309,936
租賃負債	15	4,087	3,846
即期稅項	16(a)	93,568	88,198
		<u>542,454</u>	<u>702,341</u>
流動資產淨值		<u>2,509,894</u>	<u>2,380,300</u>
總資產減流動負債		<u>2,550,228</u>	<u>2,423,230</u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	15	642	4,000
遞延稅項負債	16(b)	—	15
		<u>642</u>	<u>4,015</u>
資產淨值		<u>2,549,586</u>	<u>2,419,215</u>
股本及儲備			
股本	17(a)	32,204	30,614
儲備		<u>2,506,629</u>	<u>2,385,935</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>2,538,833</u>	<u>2,416,549</u>
非控股權益		10,753	2,666
權益總額		<u>2,549,586</u>	<u>2,419,215</u>

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尖沙咀海港城港威大廈2座16樓1602-1605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 重大會計政策資料

(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(此統稱包括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)載有有關因首次採納該等與本集團本會計期間之綜合財務報表中的相關發展而導致會計政策發生任何變動的資料。

(b) 編製基準及功能及呈列貨幣

截至2024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」)。

在編製財務報表時所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下文所載會計政策所闡述之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) 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：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列—負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列—附有契諾之非流動負債(「2022年修訂本」)
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)—售後租回之租賃負債
- 香港會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露—供應商融資安排

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。下文討論採用新訂及經修訂的香港財務報告準則的影響：

香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃—售後租回之租賃負債

該等修訂增加了售後租回交易的後續計量要求，以符合香港財務報告準則中「客戶合約收益」中入賬列作銷售的規定。該等修訂要求賣方—承租人釐定「租賃付款」或「經修訂租賃付款」，致使賣方—承租人不會確認其保留的使用權相關的損益。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(修訂本)，財務報表之呈列 — 負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列 — 附有契諾之非流動負債(「2022年修訂本」)(統稱「香港會計準則第1號修訂本」)

香港會計準則第1號修訂本影響負債分類為流動或非流動，並作為一攬子追溯應用。

2020年修訂本主要釐清可於其自身股本工具中結算的負債的分類。倘負債的條款可按交易對手的選擇，導致透過轉讓實體本身的股本工具進行結算，而轉換選擇權入賬為股本工具，則該等條款並不影響負債分類為流動或非流動。否則，轉讓股本工具將構成清償負債並影響分類。

2022年修訂本訂明實體於報告日期後必須遵守的條件並不影響負債分類為流動或非流動。然而，實體須於財務報表中披露有關非流動負債的資料，惟須受該等條件規限。

該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)，現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露 — 供應商融資安排

該等修訂澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險的影響。該等修訂就比較資料、年度報告期初的定量資料及中期披露提供若干過渡性寬免。該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

(ii) 香港會計師公會有關取消強積金與長期服務金抵銷機制之會計影響之新指引

於2023年7月，香港會計師公會頒佈「取消香港強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響」，提供有關抵銷機制及取消機制的會計指引。

本集團已評估此新指引對上述會計政策的影響，而該指引對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況如何編製或呈列於該等綜合財務報表並無重大影響。

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：

	2024年 人民幣千元	2023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>252,026</u>	<u>468,377</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益的10%。

(ii) 來自提供房地產代建服務的收入預期於日後確認

於2024年12月31日，分配至本集團現有合約項下餘下履約責任的交易價格名義總額為人民幣1,895,815,000元(2023年：人民幣2,146,122,000元)。本集團將於估計房地產代建服務期(通常介乎3年至5年)內，透過衡量完成履約責任的進度，於未來確認房地產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

由於本集團營運產生的收入及溢利全部來自中國的業務活動，且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

	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	19,714	61,229
政府補助	1,040	12,174
其他	110	485
	<u>20,864</u>	<u>73,888</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	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>298</u>	<u>347</u>
(b) 人員成本		
薪金、工資及其他福利	86,773	95,607
界定供款退休計劃供款	7,932	9,269
以股權結算以股份為基礎的付款開支	<u>6,762</u>	<u>7,341</u>
	<u>101,467</u>	<u>112,217</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。

(c) 貿易及其他應收款項和合約資產的減值虧損

本集團截至2024年及2023年12月31日止年度的貿易及其他應收款項以及合約資產確認/(撥回)的減值虧損載列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
確認/(撥回)減值虧損		
— 貿易應收款項	46,144	95,096
— 合約資產	(14,933)	12,972
— 其他應收款項	(9,078)	3,461
	<u>22,133</u>	<u>111,529</u>
	附註	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元

(d) 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)		2,008
— 使用權資產		4,292
		<u>4,749</u>
		<u>6,757</u>
無形資產的攤銷成本	7	4,333
		<u>1,252</u>
核數師酬金		
— 鑒證服務		4,780
		<u>1,600</u>

5 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項為：

		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	(iv)	24,169	56,661
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回		<u>(3,622)</u>	<u>(10,679)</u>
		<u>20,547</u>	<u>45,982</u>

(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) 2024年香港利得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利的16.5% (2023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2023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並由香港附屬公司自中國附屬公司收取的股息分派按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2024年12月31日止年度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。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>93,765</u>	<u>247,219</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	<u>19,267</u>	38,540
不可扣稅開支的稅務影響	<u>1,280</u>	<u>7,442</u>
所得稅費用	<u><u>20,547</u></u>	<u><u>45,982</u></u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2024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65,131,000元(2023年：人民幣196,355,000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3,784,548,644股(2023年：3,511,422,120股普通股)計算，計算如下：

盈利，基本：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本公司權益股東應佔溢利	65,131	198,571
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	—	(2,216)
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>65,131</u>	<u>196,355</u>

普通股加權平均數，基本：

	2024年	2023年
於1月1日	3,625,802,120	3,282,662,120
已發行普通股的影響	149,958,578	228,760,000
已歸屬2023年股份獎勵計劃項下 受限制股份的影響	<u>8,787,945</u>	—
	<u>3,784,548,643</u>	<u>3,511,422,120</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2024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65,131,000元(2023年：人民幣198,571,000元)及普通股加權平均數3,825,260,698股(2023年：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：

	2024年	2023年
普通股加權平均數，基本	3,784,548,643	3,511,422,120
2023年股份獎勵計劃的攤薄影響	<u>40,712,055</u>	<u>26,379,452</u>
普通股加權平均數，攤薄	<u><u>3,825,260,698</u></u>	<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。

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 附註(b)	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	合計 人民幣千元
成本						
於2023年1月1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
添置	1,448	-	8	34	-	1,490
出售	(3,983)	-	(3)	-	-	(3,986)
匯兌差額	285	-	-	-	-	285
於2024年12月31日	<u>19,748</u>	<u>6,479</u>	<u>6,129</u>	<u>18,991</u>	<u>2,925</u>	<u>54,272</u>
累計折舊：						
於2023年1月1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)
年度支出	(4,749)	(342)	(127)	(982)	(557)	(6,757)
出售時撥回	3,983	-	3	-	-	3,986
匯兌差額	(232)	-	-	-	-	(232)
於2024年12月31日	<u>(15,458)</u>	<u>(6,057)</u>	<u>(5,949)</u>	<u>(18,983)</u>	<u>(1,357)</u>	<u>(47,804)</u>
賬面淨值：						
於2024年12月31日	<u>4,290</u>	<u>422</u>	<u>180</u>	<u>8</u>	<u>1,568</u>	<u>6,468</u>
於2023年12月31日	<u>7,538</u>	<u>764</u>	<u>299</u>	<u>956</u>	<u>2,125</u>	<u>11,682</u>

(b) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面淨值分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊成本列賬自用的租賃物業	(i)	<u>4,290</u>	<u>7,538</u>

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：		
自用的租賃物業	<u>4,749</u>	<u>5,523</u>
租賃負債之利息(附註4(a))	298	347
短期租賃的相關支出	<u>149</u>	<u>819</u>

截至2024年12月31日止年度，使用權資產添置為人民幣1,448,000元(2023年：人民幣9,954,000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2024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詳情。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

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(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
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

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	
河南銳遠企業 服務有限公司	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註冊成立的有限公司。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

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房地產開發有限公司（「泌陽建恒」）的全部權益，代價為人民幣4,000,000元，因此於交易完成後失去對泌陽建恒的重大影響力。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	(1,753)
出售一間聯營公司之收益	<u>2,247</u>

10 其他金融資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
未上市證券的投資	<u>1,774</u>	<u>1,511</u>

附註：

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約資產		
房地產代建服務	<u>98,440</u>	<u>125,343</u>

預計所有合約資產將在1年內收回。

(b) 合約負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債		
房地產代建服務 — 預收履約賬款	<u>222,259</u>	<u>309,936</u>

合約負債變動

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	309,936	291,968
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	(100,769)	(110,108)
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>13,092</u>	<u>128,076</u>
於12月31日	<u>222,259</u>	<u>309,936</u>

於2024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138,390,000元(2023年：人民幣204,878,000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

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		480,607	396,496
減：信貸虧損撥備		(180,186)	(134,042)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	300,421	262,454
應收關聯方款項		5,129	4,419
其他應收款項	(b)	157,176	840,441
按攤銷成本計量的金融資產		462,726	1,107,314
按金及預付款項		7,137	14,201
		<u>469,863</u>	<u>1,121,515</u>

應收關聯方款項為無抵押、免息且無固定付款條款。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
6個月內	135,911	192,505
6個月至1年	129,176	61,016
超過1年	35,334	8,933
	<u>300,421</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。有關本集團信貸政策及貿易應收款項及應收票據產生之信貸風險之進一步詳情載於附註19。

(b) 其他應收款項

於2024年12月31日，其他應收款項主要為第三方墊款人民幣42,000,000元(2023年：人民幣747,953,000元)，該墊款按年利率介乎3.50%至3.85%(2023年：10%至14%)計息、無抵押及預期於一年內收回。

13 現金及現金等價物

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>2,484,045</u>	<u>1,835,783</u>

14 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付關聯方款項	48,803	43,874
應付股息	-	124,880
其他應付款項及應計費用	<u>173,737</u>	<u>131,607</u>
	<u>222,540</u>	<u>300,361</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：

	2024年12月31日		2023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>4,087</u>	<u>4,142</u>	<u>3,846</u>	<u>4,107</u>
1年後但於2年內	642	645	3,395	3,497
2年後但於5年內	—	—	605	609
	<u>642</u>	<u>645</u>	<u>4,000</u>	<u>4,106</u>
	<u>4,729</u>	<u>4,787</u>	<u>7,846</u>	<u>8,213</u>
減：未來利息開支總額		<u>(58)</u>		<u>(367)</u>
租賃負債現值		<u>4,729</u>		<u>7,846</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	88,198	104,234
於損益內扣除(附註5(a))	24,169	56,661
已付稅項	<u>(18,799)</u>	<u>(72,697)</u>
於12月31日	<u>93,568</u>	<u>88,198</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
呈報項目：		
即期稅項	<u>93,568</u>	<u>88,198</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日及 2024年1月1日	28,485	1,142	(1,157)	28,470
計入損益／(自損益內扣除) (附註5(a))	<u>3,564</u>	<u>(407)</u>	<u>465</u>	<u>3,622</u>
於2024年12月31日	<u>32,049</u>	<u>735</u>	<u>(692)</u>	<u>32,092</u>

(ii) 綜合財務狀況表之對賬

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
呈報項目：		
遞延稅項資產	32,092	28,485
遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>(15)</u>
	<u>32,092</u>	<u>28,470</u>

(c) 未確認的遞延稅項負債：

於2024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1,534,552,000元(2023年：人民幣1,430,272,000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、儲備及股息

(a) 股本

	於12月31日			
	2024年		2023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			
	2024年		2023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	3,691,302,120	30,614	3,289,706,120	26,990
發行普通股(附註(ii))	174,314,908	1,590	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))	-	-	(7,044,000)	(63)
於12月31日	<u>3,865,617,028</u>	<u>32,204</u>	<u>3,691,302,120</u>	<u>30,614</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2024年2月，本公司根據2023年12月8日及2024年1月15日公佈的以股代息計劃向合資格股東發行174,314,908股股份，總代價為51,074,000港元(相當於人民幣46,612,000元)。人民幣1,590,000元計入股本，人民幣45,022,000元計入股份溢價。於2023年5月，本公司向十二名認購人發行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，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(附註19(c))。

(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。

(b) 股息

(i) 年內應向本公司權益股東派付的股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
截至2024年6月30日止期間並無宣派 中期股息(2023年：宣派及派付 每股普通股3.74港仙(相當於人民幣3.38分))	-	124,880
於2023年已批准及派付的2022財政年度 末期股息每股普通股2.70港仙 (相當於人民幣2.49分)	-	88,554
	<u> </u>	<u> </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2024年12月31日止年度之末期股息。

18 承擔

於綜合財務報表內未計提之於2024年及2023年12月31日未履行資本承擔如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約	<u> 1,756 </u>	<u> 2,196 </u>

19 信貸風險評估

信貸風險指因交易對手不履行其合約責任而導致本集團遭受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項及合約資產。本集團因現金及現金等價物產生的信貸風險有限，原因為交易對手均為銀行及具備良好信貸評級的金融機構，故本集團認為信貸風險屬低。

本集團並無提供可能會令本集團面臨信貸風險的任何其他擔保。最高信貸風險敞口指財務狀況表中各項金融資產的賬面值(經扣除任何減值撥備後)。本集團並無重大集中信貸風險。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團並無重大集中信貸風險。貿易應收款項於開票日期到期。本集團按金額相等於使用撥備矩陣計算的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量貿易應收款項及合約資產(包括應收票據及應收關聯方的貿易相關款項)的虧損撥備。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分類的虧損模式有重大差異，故虧損撥備基於逾期狀況計算，並無再於本集團的不同客戶群之間區分。

下表提供有關本集團就貿易應收款項(包括應收票據及應收關聯方的貿易相關款項)承受的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	2024年		
	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
6個月內	22.30%	174,919	39,008
6個月至1年	37.71%	207,383	78,207
超過1年	64.06%	98,305	62,971
		480,607	180,186

	2023年		
	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
6個月內	25.63%	258,833	66,328
6個月至1年	47.29%	115,758	54,742
超過1年	59.22%	21,905	12,972
		<u>396,496</u>	<u>134,042</u>

下表提供有關本集團就合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	2024年			2023年		
	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
合約資產	<u>22.30%</u>	<u>126,694</u>	<u>28,254</u>	<u>25.63%</u>	<u>168,530</u>	<u>43,187</u>

預期虧損率乃根據過往年度之實際虧損經驗得出。該等比率經過調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、目前狀況與本集團就應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

既無逾期亦無減值之應收款項與近期並無拖欠記錄之多名不同客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項與多名於本集團有良好過往記錄之客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

年內與貿易應收款項及合約資產有關的虧損撥備賬變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	177,229	69,161
年內確認的減值虧損	31,211	108,068
於12月31日	208,440	177,229

(ii) 源自其他應收款項的信貸風險

就其他應收款項而言，本集團根據歷史結算記錄及過往經驗、當前狀況及對未來經濟狀況的預測監控風險及管理有關風險。

於各報告日期，本集團按下列方式計量其他應收款項的預期信貸虧損：

若於報告日期，其他應收款項的信貸風險自初始確認以來並未大幅上升，則本集團按相等於12個月的預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。若其他應收款項的信貸風險自初始確認以來大幅上升且未發生減值虧損，則本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。若自初始確認以來已發生減值虧損，則本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。

董事認為，本集團未償還按金及預付款項結餘並無固有重大信貸風險。因此，按金及預付款項的預期虧損率被評估為並不重大，且於截至2024年及2023年12月31日止年度並無就該等按金及預付款項計提虧損撥備。

下表提供有關本集團的信貸風險及其他應收款項(包括應收關聯方的非貿易相關款項)的預期信貸虧損的資料：

	2024年			2023年		
	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	預期 虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元
就信貸風險自初始 確認以來並無大幅 上升的其他應收款 項而言	2.09%	165,763	3,458	1.46%	857,396	12,536

預期虧損率乃根據歷史虧損經驗得出。該等比率經過調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、目前狀況與本集團就應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

年內與其他應收款項有關的虧損撥備賬變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	12,536	9,075
年內(撥回)/確認的減值虧損	(9,078)	3,461
於12月31日	3,458	12,536

管理層討論及分析

營運回顧

一、業務概覽

過去的一年裡，中原建業積極應對複雜多變的市場環境，以強大的韌性和卓越的管理能力，保持了中國房地產代建服務領域的領先地位。

年內，本公司累計簽約項目達到449個，累計簽約面積5,561萬平方米，實現合約銷售134.04億元，銷售面積217.42萬平方米。通過業務協同及資源整合，在地市項目開發中實現了當年拿地、當年清盤、當年交付的高效運行。充分展現了公司高效的運營能力和卓越的項目管理水平。這些成績的取得，不僅彰顯了中原建業在市場中的持續影響力和競爭力，更為公司未來持續發展奠定了堅實基礎。

二、宏觀形勢

2024年外部環境變亂交織，內部困難挑戰增多，經濟穩定運行難度上升。世界經濟復甦乏力，保護主義壁壘高築，地緣政治衝突和國際貿易摩擦頻發，國內有效需求不足，國家經歷新舊動能轉換陣痛，二、三季度經濟增速放緩，一度面臨經濟下行壓力較大的不利局面，實現預期目標難度陡增。面對複雜局面，四季度中央政府加強宏觀調控，加力推出增量政策，打出強有力的政策組合拳，推動經濟運行明顯回升，社會信心有效提振，既促進了全年目標實現，也為2025年發展奠定了良好基礎。

2024年，服務業相對疲軟，房地產業、建築業復甦乏力。外需回暖支撐了總需求的相對穩定，但內需不足的情況下，物價持續低位運行。居民收入增速回落，消費者信心偏弱制約內需增長。房地產市場持續深度調整，給各方面造成較大的短期下行壓力。社會融資等內生性緊縮態勢尚未扭轉。

儘管政策端持續發力，各級政府推出了一系列樓市政策組合拳，如降低首付比例、取消房貸利率下限、建立房地產融資協調機制等，但房地產投資、銷售業績及項目開工率同比縮減的趨勢仍未根本扭轉。

三、代建市場

2024年代建行業累計簽約2.2億平方米，同比增長27%，同比增速下降26%，增速回歸平穩；已有超百家企業涉足代建領域，代建行業在企業逐步「飽和」之後，也迎來增速放緩、競爭加劇、企業分化的新階段。

從各陣營代建企業來看，頭部房企仍發展穩健，但市場份額逐漸被中型代建企業和新入局企業分食，行業競爭也愈發白熱化。同時，代建前十位企業的簽約門檻已提升至800萬平方米。受政府代建增長及市場競爭加劇等影響，代建企業盈利水平和收費比例不斷下降；2024年新簽項目超四成代建費率僅在1%–2%之間，為近年最低水平。

2024年中原建業積極應對市場挑戰，通過紮實穩健的運營和精細化管理，斬獲多項榮譽。3月，中原建業憑借良好的服務能力，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TOP30榜單(位列第六)、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。8月，中原建業以出眾的產品力突圍為導向，榮獲「2024中國代建企業品牌價值TOP5」。9月，榮獲「2024中國房地產代建領先品牌、2024中國房地產政府代建領先品牌、2024中國房地產住宅開發專業領先品牌—綠色代建」三項榮譽。

四、大中原戰略

中原建業始終堅持「大中原」戰略，深耕中原地區，致力於打造高品質的房地產項目。通過與政府平台公司、國企簽訂戰略合作協議，公司進一步加大了政府代建的比重，持續拓展業務版圖。城市合夥人模式的成功落地，推動了成員企業間的合作，共同推動城市化進程。中原建業通過提供品牌、管理、服務、運營等全方位的房地產開發運營綜合服務，進一步提升了在中原地區的品牌影響力。

五、年內項目發展

於年內，新簽代建項目31個，新增合約建面積2,517,200平方米，較2023年同期減少64.8%；其中，新簽約省內項目26個，新增合約建築面積2,113,000平方米；新簽約省外項目5個，新增合約建築面積404,200平方米。本集團在管項目的合約銷售金額13,402百萬元，同比減少54.6%；合約銷售面積2,174,243平方米，同比減少53.3%。截至2024年12月31日，本集團在管項目248個，在管項目建築面積29,869,665平方米，其中省內項目215個，總建築面積26,280,672平方米；省外項目33個，總建築面積3,588,993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

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，中原建業將繼續深化大中原戰略，密切關注市場動態，靈活調整策略，確保各項計劃和策略的順利實施。

展望未來，中原建業將以創新拓展、優勢重構、團隊協同和品質交付為核心策略，與合作方、政府、平台、資本市場等構建全方位、多層次的合作生態體系，匯聚各方力量，努力實現公司戰略目標，為股東創造更大價值：

1、創新拓展模式激發多元合作

為匹配客戶訴求、促進多元合作，中原建業擬在省內選取試點城市作為創新發展特區。在項目管理服務費分配原則、拓展團隊組建、項目管理等方面採用創新模式，加大內外部的拓展激勵，以實現項目快速落地，初步形成內外共創、內部合夥人、外部合夥人三種創新模式。

2、全景管理與精細管控重構優勢領先

著眼未來，中原建業將持續強化全景管理與精細管控，重構優勢領先地位。一方面，以「好產品」驅動銷售業績，構建設計創新、產品呈現、成本管控、場景營造、銷售達標及合作方服務滿意等優勢，踐行「產品就是最好的營銷」理念，實現快速銷售去化與資金回籠。同時，強化內部管理，推廣一職多能，優化成本路徑，廣開源、強節流以配適行業發展與業務突破需求。另一方面，依靠自身積累的成本控制能力及在各級市場的優勢，打造標桿產品。持續擴大招採委員會優勢，統籌供應鏈，整合全流程降本措施，打通大產品體系，依產品體系制定全流程管控標準，實現降本提質增效，持續引領代建行業高質量發展。

3、團隊效能優化與傳承精神並舉

圍繞業務需求優化人員配置，推行減冗增效管理模式，提升決策與執行效率，確保團隊在關鍵業務上集中發力，推動業績增長。同時，強化費用管控，優化成本結構，建立費用與業績掛鉤的激勵機制，推動精益管理。此外，還將進一步增強文化引領，傳承英雄精神，激發內生動力，確保集團決策部署高效落地，促進團隊協同共進，實現公司長遠發展。

4、風險管控與品質提升共築未來

持續強化過程管控，前置風險化解，堅持在穩步發展中逐步化解風險，實現高質量發展和高水平安全的良性互動，利用房地產融資協調機制，盤活存量資產，換發項目新生；針對風險項目，實施精準分類與分級處理策略，定期召開專題會議，確保問題得到及時解決。資金管控層面，針對資金緊張、工期滯後項目，實施嚴格監控，確保項目資金專款專用，為項目的平穩推進提供堅實保障。以交付力為核心，串聯全業務線條，融合多元視角，構建多維度、立體化的評估體系。在保持穩定的基礎上，逐步推動向「好房子」標準的轉型升級，致力於提供更高品質的居住體驗。

七、前景展望

面對代建行業展現出即具挑戰又蘊含機遇的雙重特徵。中原建業將堅定地走高質量發展之路。持續深化大中原戰略，以「煥新、重構、共生」為驅動，強化品牌建設，夯實產品品質，加強風險防控機制，確保每一個項目都能成為口碑的基石。同時以服務模式的創新，加強產業鏈上下游協同，滿足合作夥伴多元化需求。未來，中原建業將不斷拓展業務邊界，通過業務模式、管理方式、經營方式等核心關鍵因素的創新，做值得信賴的代建服務商！

財務分析

本集團於本年度內實現：

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252.0百萬元，與2023年的人民幣468.4百萬元相比下降46.2%。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

	2024年		2023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	226,361	89.8%	435,116	92.9%	(48.0)%
除河南省外的項目	25,665	10.2%	33,261	7.1%	(22.8)%
合計	252,026	100.0%	468,377	100.0%	(46.2)%

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20.9百萬元，較2023年的人民幣73.9百萬元減少人民幣53.0百萬元，減少71.8%，主要因為本年度第三方墊款利息收入減少。

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101.5百萬元，較2023年的人民幣112.2百萬元下降9.6%。下降的主要原因是本年度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。於本年度內，其他經營開支為人民幣47.2百萬元，較2023年58.6百萬元降低11.4百萬元，下降19.4%，主要是公司嚴控各項經營開支。

所得稅

於本年度內，所得稅為人民幣20.5百萬元，較2023年的人民幣46.0百萬元下降55.3%。所得稅有效稅率為21.9%，較2023年有效稅率18.6%，增加3.3個百分點，主要由於不同稅率公司收入結構變化所致。

年度溢利

於本年度內，淨利潤為人民幣73.2百萬元，較2023年的人民幣201.2百萬元下降63.6%。主要是由於收入下降。

貿易及其他應收款項

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣469.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,121.5百萬元降低58.1%。主要是由於第三方墊款收回。

合約資產

於2024年12月31日，合約資產為人民幣98.4百萬元，較2023年12月31日的人民幣125.3百萬元下降21.5%。主要是由於收入確認減少。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣222.5百萬元，較2023年12月31日的人民幣300.4百萬元降低25.9%。主要由於2023年半年度中期股息人民幣124.9百萬元在2024年度內支付。

合約負債

於2024年12月31日，合約負債為人民幣222.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣309.9百萬元減少28.3%。合同負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款，本年度內減少主要是由於已收付款減少。

上市所得款項用途

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」)，現根據上市已發行合共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	於2024年		時間表
				截至2024年12月31日的實際使用情況 人民幣 百萬元	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%	6.1	57.4	243.1	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	0.5	5.5	69.6	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%	3.4	28.5	151.9	上市後一至五年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	2.2	20.2	2.3	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%	0.5	12.2	93.0	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%	6.6	144.7	606.7	

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2024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2024年12月31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)				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%	7.2	12.4	-	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>7.2</u>	<u>12.4</u>	<u>234.6</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12月31日，現金及現金等價物為人民幣2,484.0百萬元(2023年12月31日：人民幣1,835.8百萬元)。於2024年12月31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12月31日，資本負債比率為零(2023年12月31日：零)。

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2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

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2024年12月31日，本集團無持有任何重大投資。

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、2024年12月27日、2025年1月9日、2025年1月15日及2025年1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。

本公司已於2025年1月9日刊發截至2023年12月31日止年度的年度業績及截至2024年6月30日止六個月的中期業績。本公司已於2025年2月12日刊發截至2023年12月31日止年度的年度報告及截至2024年6月30日止六個月的中期報告。本公司股份於本公告日期仍然暫停買賣。本公司將尋求盡快恢復本公司股份買賣。

報告期後事項

除上述者外，於2024年12月31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。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團共有669名全職僱員，包括432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，除偏離企業管治守則守則條文第F.2.2條外，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。

根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席亦應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（如適用）的主席出席。倘彼等缺席，主席應邀請委員會的另一名成員出席，否則應邀請彼等正式指定的代表出席。發行人管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，以回答有關審核的進行情況、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的問題。由於業務安排，胡葆森先生（本公司董事會及提名委員會主席兼非執行董事）及朱保國先生（本公司薪酬委員會當時主席兼獨立非執行董事，其後於2024年10月10日辭任）並無出席於2024年6月28日舉行的股東週年大會（「2024年股東週年大會」）。然而，胡冰先生（執行董事）、劉殿臣先生（本公司審核委員會主席兼獨立非執行董事）及徐穎先生（本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員兼獨立非執行董事）均出席2024年股東週年大會，以與本公司股東保持持續對話及溝通，並鼓勵股東參與其中。由於本公司截至2023年12月31

日止年度的年度業績及年報延遲刊發，有關批准(i)截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表、董事會報告及核數師報告；及(ii)於2024股東週年大會上並無就續聘核數師進行表決。因此，本公司當時的核數師並無出席2024股東週年大會。本公司將安排其核數師出席應屆股東週年大會，以回答股東提問(如有)。

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，本公司確認，除下文所披露者外，所有董事均於本年度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，Joy Bright Investments Limited(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作為抵押品出售(「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延遲刊發，故出售事項乃於禁售期內進行，並構成一項由胡先生進行的股份交易。然而，胡先生乃處於被動的情況下作出該出售事項。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(包括出售庫存股份)。

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年度業績。

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本年度的任何股息(2023年12月31日：無)。

股東週年大會

本公司之2025年股東週年大會(「**2025年股東週年大會**」)將於2025年5月21日(星期三)舉行。2025年股東週年大會通告將適時刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2025年5月16日(星期五)至2025年5月21日(星期三)(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。為符合資格出席2025年股東週年大會及於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2025年5月15日(星期四)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)。本年度的年度報告(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3月24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、劉殿臣先生及閔穎春女士。