

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2023年6月30日止六個月(「期內」)收入為人民幣382.4百萬元，較2022年同期上升1.1%。
- 期內淨利潤為人民幣191.4百萬元，較2022年同期下降6.5%，期內淨利潤率為50.0%。
- 期內每股基本盈利為人民幣5.64分，較2022年同期減少人民幣0.58分。
- 董事會宣派期內的中期股息每股本公司普通股(「股份」)3.74港仙。

中期業績

中原建業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2022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2023年6月30日止六個月—未經審核

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 (附註) 人民幣千元
收入	3	382,402	378,149
其他淨收入	4	17,391	23,014
人員成本	5(b)	(67,121)	(69,526)
折舊及攤銷開支	5(c)	(7,504)	(10,037)
其他經營開支		(40,402)	(32,463)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損		(40,143)	(23,385)
融資成本	5(a)	(112)	(120)
應佔一間聯營公司虧損		(249)	(271)
除稅前溢利	5	244,262	265,361
所得稅	6	(52,874)	(60,769)
期內溢利		191,388	204,592
以下應佔：			
本公司權益持有人		191,822	204,592
非控股權益		(434)	—
期內溢利		191,388	204,592
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣分)		5.64	6.22

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。

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月—未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>191,388</u>	<u>204,592</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之股本投資— 公平值儲備(不可轉回)之變動淨額	(2,027)	(3,894)
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>17,831</u>	<u>3,154</u>
期內其他全面收益	<u>15,804</u>	<u>(740)</u>
期內全面收益總額	<u>207,192</u>	<u>203,852</u>
以下應佔：		
本公司權益持有人	207,626	203,852
非控股權益	<u>(434)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>207,192</u>	<u>203,852</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。

綜合財務狀況表

於2023年6月30日 — 未經審核

		於2023年 6月30日	於2022年 12月31日 (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	8	16,887	12,027
無形資產		3,140	5,585
於一間聯營公司的權益		1,981	2,230
其他金融資產		2,867	4,894
遞延稅項資產		26,496	17,934
		<u>51,371</u>	<u>42,670</u>
流動資產			
合約資產		417,008	425,028
貿易及其他應收款項	9	1,047,946	661,121
現金及現金等價物	10	1,655,482	1,564,617
		<u>3,120,436</u>	<u>2,650,766</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	216,616	116,201
合約負債		273,114	291,968
租賃負債		2,474	2,462
即期稅項		121,450	104,234
		<u>613,654</u>	<u>514,865</u>
流動資產淨值		<u>2,506,782</u>	<u>2,135,901</u>
總資產減流動負債		<u>2,558,153</u>	<u>2,178,571</u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日—未經審核

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日 (附註)
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	7,410	636
遞延稅項負債	28	143
	<u>7,438</u>	<u>779</u>
資產淨值	<u>2,550,715</u>	<u>2,177,792</u>
股本及儲備		
股本	30,019	26,990
儲備	2,521,130	2,150,802
本公司權益股東應佔權益總額	<u>2,551,149</u>	<u>2,177,792</u>
非控股權益	(434)	—
權益總額	<u>2,550,715</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。

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2023年6月30日止六個月的本中期財務報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

本中期財務報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。本報告於2023年8月24日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2022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2023年年度財務報表的會計政策變動除外。任何會計政策變動詳情載於附註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。

本中期財務報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2022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。

中期財務報告未經審核，惟經畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

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財務報告應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 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：與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革—支柱二立法模板*

該等修訂概無對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於本中期業績公告的編製或呈列方式造成重大影響。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合約收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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>382,402</u>	<u>378,149</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按攤餘成本計量的金融資產的利息收入	28,047	17,354
政府補助	8,000	5,000
匯兌(虧損)/收益淨額	(17,679)	431
其他	(977)	229
	<u>17,391</u>	<u>23,014</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	
	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>112</u>	<u>120</u>

截至6月30日止六個月
2023年 2022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	63,033	64,999
界定供款退休計劃供款	3,793	4,112
以股權結算以股份為基礎的付款開支	295	415
	67,121	69,526

截至6月30日止六個月
2023年 2022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	1,879	4,351
—使用權資產	2,888	4,250
—投資物業	292	—
	5,059	8,601
無形資產的攤銷成本	2,445	1,436

6 所得稅

截至6月30日止六個月
2023年 2022年
 人民幣千元 人民幣千元

即期稅項		
中國企業所得稅	61,551	57,656
預扣稅	—	8,743
	61,551	66,399
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	(8,677)	(5,630)
	52,874	60,769

- (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(「海南自貿區」)的相關規例，除中原建業(海南)管理服務有限公司(「中原建業(海南)」)於有關期間享有優惠稅率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第二支柱立法模板。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。

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191,822,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣204,592,000元)及已發行普通股的加權平均數3,399,662,584股(2022年：3,289,348,476股)計算。

- (b) 每股攤薄盈利

截至2023年及2022年6月30日止六個月概無發行在外的潛在攤薄股份。

8 投資物業及物業、廠房及設備

使用權資產

截至2023年6月30日止六個月，本集團就辦公室及僱員宿舍訂立多份租賃協議，因此確認添置使用權資產人民幣9,243,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,817,000元)。所有租賃均不包含可變租賃付款。於2023年6月30日，應付建業地產股份有限公司及其附屬公司(統稱「建業地產集團」)的租賃負債為人民幣5,979,000元(2022年12月31日：人民幣905,000元)。

9 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	200,045	194,160
減：信貸虧損撥備	(47,686)	(38,756)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	152,359	155,404
應收關聯方款項(附註(a))	28,780	30,761
應收非控股權益款項(附註(a))	14,664	–
其他應收款項(附註(d))	684,422	466,540
按攤餘成本計量的金融資產	880,225	652,705
按金及預付款項(附註(b))	167,721	8,416
	1,047,946	661,121

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) 按金及預付款項主要包括就潛在收購支付的人民幣50,000,000元、就營銷服務向房地產銷售代理支付的人民幣50,000,000元及就擬投資合作向嵩岳資產管理有限公司支付的人民幣60,000,000元。
- (c) 於2023年6月30日，貿易及其他應收款項人民幣92,936,000元(扣除虧損撥備)由若干客戶持有的應收票據及物業作抵押。在客戶並無違約的情況下，本集團無權出售或重新抵押作為抵押品持有的物業。
- (d) 於2023年6月30日，其他應收賬款主要指支付第三方的計息墊款人民幣669,383,000元(於2022年12月31日：人民幣428,530,000元)，年利率為10%至14%(2022年：14%)，為無抵押並預期於一年內收回。

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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
3個月內	38,101	94,025
3個月至6個月	90,642	28,438
6個月至1年	16,988	16,324
超過1年	6,628	16,617
	<u>152,359</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。

10 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>1,655,482</u>	<u>1,564,617</u>

11 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	22,159	35,658
應付非控股權益款項	1,510	–
應付股息	81,894	–
其他應付款項及應計費用	111,053	80,543
	<u>216,616</u>	<u>116,201</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。

12 股息

(a) 中期期間應向權益股東派付的股息

董事會已決議宣派期內的中期股息為每股普通股3.74港仙。中期股息於報告期末尚未確認為負債。

(b) 批准並後續派付的過往財政年度應向權益股東派付的股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
批准並後續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) (截至2022年6月30日止六個月： 每股普通股9.90港仙(相當於人民幣8.01分))	<u>81,894</u>	<u>263,541</u>

13 無須作出調整之報告期末後事項

- (a) 於2023年8月7日，本公司宣佈股份獎勵計劃已獲本集團股東特別大會批准，以向多名僱員參與者授出合共65,500,000股獎勵股份。
- (b) 於報告期末，本公司董事會宣派中期股息。有關進一步詳情於附註12(a)披露。

管理層討論與分析

營運回顧

一、宏觀形勢

面臨嚴峻的內外經濟形勢，中央積極出台寬鬆政策，堅持「三穩」總基調，支持購房者合理住房需求，金融端加強預售資金監管，同時針對首付比例、貸款利率、限購政策適度放鬆，持續給市場減壓，保障市場穩定，推進房地產行業軟著陸。

全國政策情況方面，面臨嚴峻的內外經濟形勢，上半年中央積極出台寬鬆政策，例如首付比例、貸款利率、限購政策適度放鬆，持續給市場減壓，保障市場穩定。中央層面已發佈政策多為對現行制度的優化調整，或意在規範市場秩序，政策力度限於「托而不舉」。

市場表現方面，2023年上半年房地產市場整體表現先揚後抑。一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是2至3月，部分城市出現「小陽春」行情，但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，二季度，購房者置業情緒快速下滑，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。2023年上半年河南省樓市政策較為寬鬆，主要從供需兩端發力，引導市場預期修復；各地市積極為樓市鬆綁，優化房地產的運營環境和樓市的良性秩序。

二、代建市場

近五年代建新簽建築面積增速均高於行業水平，抗週期能力保持良好。目前已有接近70家房地產企業開展代建業務。由於房地產市場復甦緩慢，政府城投拿地依然佔據較大比例，地方國資托底拿地，拿地面積TOP 100中地方國資數量佔比超八成。城投拿地項目入市率較低，開發能力不足，需要代建盤活。根據中指研究院相關數據，至2023年5月，22城集中供地中，央國企項目入市率為68.3%、民企為57.9%、混合所有企業為88.2%，而地方國資入市率僅27.9%。2022年地方國資拿地力度逐批增加，拿地宗數及拿地金額佔比均超四成，但項目入市率不足10%。未來代建領域潛在市場規模巨大，尤其政府代建、資本代建領域更為明顯。

同時，隨著近幾年代建行業規模爆發式增長，房地產行業媒體、行業研究院等機構也逐漸開發出代建領域的單獨報道，如克而瑞研究院發佈2022年度代建行業專項報告，中指研究院、億瀚智庫2023年開始發佈季度代建行業簽約規模排行榜及研究成果。代建關注度提升，行業競爭愈發激烈。2023年3月，中原建業憑藉穩健的企業經營、優秀的交付實力以及良好的客戶口碑，創新業務模式、擴大品牌影響力，榮獲「2023中國房產代建運營優秀企業」。

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年上半年，本集團持續穩固省內市場絕對領先地位，紮實推進各項基礎工作，穩步提升「項目全流程精細化管理」能力，守正創新，實幹爭先，進一步優化業務模式結構，保持本集團業務良性健康發展；同時，2023年亦是本集團合夥人理事會成立後的開局之年，本集團將邁入新的征程，意義重大。

四、期內項目發展

期內，新簽代建項目40個，同比增加344.4%；新增合約建築面積5,238,200平方米，同比增加369.1%；新簽約省內項目34個，新增合約建築面積4,568,900平方米；新簽約省外項目6個，新增合約建築面積669,300平方米。本集團在管項目的合約銷售金額人民幣131億元，同比上升18.9%；合約銷售面積2,070,595平方米，同比增加14.2%。截至2023年6月30日，本集團在管項目278個，在管項目建築面積33,460,230平方米，其中省內項目247個，總建築面積30,169,388平方米；省外項目31個，總建築面積3,290,842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128個縣市。省內總計104個：17個地級市，1個省直

轄縣級市，86個縣及縣級市；省外合計24個：6個地級市(含1個諮詢項目)，18個縣級市。

五、未來業務計劃及策略及前景展望

本集團始終堅持以「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。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。同時，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。

2023年下半年，本集團圍繞以下重點戰略計劃：

1、在投資拓展方面，創新業務發展模式

將探索投資模式的創新，探索「包乾制」的收費模式，尤其是針對政府代建項目，在確保本公司收益不降低的前提下，提升自身的綜合競爭力。

從項目投資方向上，探索「城市運營、片區開發、一二級聯動(投資)」等開發模式，引進資金公司或優質總包為政府代建提供資金支持，促進代建業務拓展。

持續強化對省內外政府平台公司的投拓能力。從公司榮譽、項目獲獎、代建業績、專業職稱等方面出發，對比綠城、藍城等佈局政府代建項目較早的企業，全面提升本集團投標的綜合競爭力。

2、在產品服務方面，提升服務管理水平

全週期風控確保產品呈現力。抓實全週期四項風控工作，建立項目過程風險檔案，使問題在開發過程中暴露、留檔、銷項，為客戶提供無瑕疵的產品。

社群原力客戶維繫助力產品變現力。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，助力品牌提升和項目營銷。

打造「6321」產品交付力：6個月風險點評、3個月聯合自檢、2個月交付啟動、1個月排查提升品質。

3、在管理機制方面，打造產品核心競爭力

構建中原建業特色的標準化、系列化產品體系。嚴肅產品紀律，嚴格執行產品標準化、系列化要求，打造極具競爭力的專業管理團隊，獨立承接設計管理諮詢、設計總承包管理業務，創造更多價值。

強化設計供方庫的建設與執行，保障產品標準化落地，實現降本提效。堅持成本最優前提下的產品創新，打造產品核心競爭力。

搭建中原建業自身設計供應鏈資源整合平台，尋求優質的設計資源進行合作共贏，實現中原建業品牌價值變現。

4、在降本增效方面，形成成本管控優勢

完善建造成本標準化。通過產品標準化引領成本標準化，成本標準化推動產品標準化，分階段從核算科目、合約界面，成本清單、合同模板和採購價格開展建造成本標準化，促使可控部分不斷提高，不可控部分逐漸降低，逐步提升建造成本標準化比例，實現「菜單化」建造成本測算。

加快推進集採供方庫建設。一是在集團內部鼓勵推薦，集團外部主動尋源；二是調動全條線力量，工作精力進一步傾斜。確保在年底前完成塗保施工及岩棉體系、門窗、電梯、入戶門、防火門、密碼鎖、波紋管、檢查井、開關插座等主要材料設備的集採供方庫建設，實現單方降本人民幣30元/平方米。

創新降本提質增效思路。一是強化與供應商的交流和「反向技術交底」，提升成本人員專業能力，使成本管控向下延伸，拓展利潤空間；二是探索建立中原建業採購聯盟，提前鎖定需求，更好地促進集採落地，實現更大範圍、更大幅度的降本提質增效。

六、前景展望

近幾年代建行業規模爆發式增長，代建市場繼續快速發展，代建規模不斷擴大、代建市場不斷細分、代建模式不斷創新。作為行業龍頭企業之一，本集團增強責任意識，未來將不斷拓展業務邊界、拓寬服務範圍，通過持續完善業務模式和創新服務管理，為合作方提供更好的代建服務和價值創造，為客戶提供優質代建產品和舒適居住環境，推動房地產業向新發展模式平穩過渡。

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382.4百萬元，與2022年同期的人民幣378.1百萬元相比增加1.1%。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)
	2023年		2022年		
	估收入 百分比	估收入 百分比	估收入 百分比	估收入 百分比	
河南省項目	358,393	93.7%	334,101	88.4%	7.3%
除河南省外的項目	24,009	6.3%	44,048	11.6%	(45.5%)
合計	<u>382,402</u>	<u>100.0%</u>	<u>378,149</u>	<u>100.0%</u>	<u>1.1%</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17.4百萬元，較2022年同期的人民幣23.0百萬元下降人民幣5.6百萬元。下降的主要原因是匯兌虧損增加人民幣18.1百萬元抵銷了按攤銷成本計量的金融資產的利息收入增加人民幣10.7百萬元。

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)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67.1百萬元，較2022年同期的人民幣69.5百萬元下降3.5%。下降的主要原因是本期內本集團組織架構調整，員工數量下降，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、辦公及差旅開支。於本期內，其他經營開支為人民幣40.4百萬元，較2022年同期的人民幣32.5百萬元增加24.5%。增加的主要原因是疫情恢復後差旅開支增加。

期內溢利

於本期內，淨利潤為人民幣191.4百萬元，較2022年同期的人民幣204.6百萬元下降6.5%。

貿易及其他應收款項

於2023年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣1,047.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣661.1百萬元增加58.5%。增加的主要原因是：(i)第三方墊款增加人民幣240.0百萬元；及(ii)本集團為開拓業務模式，預付款項及按金增加159.3百萬元。

合約資產

於2023年6月30日，合約資產為人民幣417.0百萬元，較2022年12月31日的人民幣425.0百萬元減少1.9%。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2023年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣216.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣116.2百萬元增加86.4%。主要是由於2022年度末期股息人民幣81.9百萬元計劃於2023年7月31日派付，故於本期內暫未派發。

合約負債

於2023年6月30日，合約負債為人民幣273.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣292.0百萬元下降6.5%。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

股份於2021年5月31日成功在香港聯交所主板上市(「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2023年 6月30日 的實際 使用情況 人民幣 百萬元	於2023年 6月30日 未動用的 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	時間表
1. 拓展「大中原」地區的新市場和新服務	300.5	40.0%	10.6	37.4	263.1	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	1.0	4.2	70.9	上市後 一至三年
1.2 為我們的新分公司招募新僱員	180.4	24.0%	4.0	19.6	160.8	上市後 一至三年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	5.2	10.7	11.8	上市後 一至三年
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%	0.4	2.9	19.6	上市後 一至三年
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0%	-	-	270.6	上市後 一至三年
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0%	1.6	11.6	93.6	上市後 一至三年
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%	12.2	124.1	627.3	

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2023年5月3日，認購事項已完成。

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274,069,150港元。下表載列截至2023年6月30日認購事項所得款項淨額的擬用途及實際用途：

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	截至2023年6月30日的實際用途	於2023年6月30日未動用所得款項淨額	時間表
	(百萬港元)	(人民幣百萬元)					
政府代建業務的發展	137.0	123.5	50.0%	-	-	137.0	於認購事項完成後3年內
資本代建業務的發展	123.3	111.1	45.0%	-	-	123.3	於認購事項完成後3年內
一般營運資金	13.7	12.4	5.0%	-	-	13.7	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>-</u>	<u>-</u>	<u>274.1</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6月30日，現金及現金等價物為人民幣1,655.5百萬元(2022年12月31日：人民幣1,564.6百萬元)。於2023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。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6月30日，資本負債比率為零。

重大借貸交易

於2023年6月30日，本集團的其他應收賬款為人民幣684.4百萬元，主要包括第三方墊款人民幣429.4百萬元。該等第三方墊款指本公司向四名戰略客戶(即獨立第三方)提供本金額分別為人民幣100百萬元、人民幣100百萬元、人民幣120百萬元及人民幣109.4百萬元的貸款，期限為一年(自2022年12月1日起)，年利率為14.0%(每六個月支付一次)。應收貸款為無擔保及無抵押。有關該等四筆貸款的詳情載於本公司日期為2023年4月13日的公告。

由於有關該等四筆貸款的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故該等四筆貸款構成本公司的須予披露交易，均須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。此外，由於該等四筆貸款各自的適用百分比率均低於8%，故該四筆貸款概無構成根據上市規則第13.13至13.15條須予披露的向實體提供墊款。

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14.0%年利率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，符合本公司及股東之整體利益。

於2023年6月30日及於本報告日期，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。本集團於期內就貸款錄得應收貸款虧損撥備合共約人民幣17.9百萬元，董事認為該等減值虧損並不重大。

為免生疑，除上文所披露者外，本集團概無第三方墊款須根據上市規則第十三、十四或十四A章披露。

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2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

資產抵押

於本期內，本集團並無資產抵押事宜。

重大收購及出售

於本期內，本集團並無重大收購及出售事項。

重大投資

於2023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2023年6月30日，本集團共有914名全職僱員，包括591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。

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，應用上市規則附錄十四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十《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，本公司確認所有董事本期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

在本期內，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。2022年回購的所有股份已於2023年5月3日註銷。

審核委員會審閱中期報告

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。於本報告日期,審核委員會由三名獨立非執行董事組成,即朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。蕭志雄先生為審核委員會主席。本公司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,並已審閱本集團期內的未經審核中期綜合財務報表。本期內的中期財務報告未經審核,惟經由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱,畢馬威會計師事務所未經修訂的審閱報告包含在中期報告內。

中期股息

董事會已決議宣派本期內每股3.74港仙的中期股息(「**中期股息**」)。中期股息將於2023年12月29日(星期五)或前後向於2023年12月18日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲派中期股息的資格,本公司將自2023年12月14日(星期四)至2023年12月18日(星期一)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格收取中期股息,所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2023年12月13日(星期三)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記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。中期股息將於2023年12月29日(星期五)或前後派付。

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2023年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則附錄十六規定之所有資料)將適時寄發予股東，並於聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，2023年8月24日

於本公告日期，董事會包括：(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；(3)非執行董事為李樺女士；及(4)獨立非執行董事為朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。