

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2025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2025年6月30日止六個月(「期內」)收入為人民幣139.6百萬元，較2024年同期下降4.5%。
- 期內淨利潤為人民幣37.0百萬元，較2024年同期下降23.4%，期內淨利潤率為26.5%。
- 期內每股基本盈利為人民幣0.94分，較2024年同期減少人民幣0.26分。
- 董事會並無建議派發截至2025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2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2024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2025年6月30日止六個月—未經審核(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	139,608	146,238
其他淨收入	4	8,518	13,159
人員成本	5(b)	(34,258)	(60,393)
折舊及攤銷開支	5(d)	(1,086)	(5,227)
其他經營開支		(19,523)	(31,737)
貿易及其他應收款項和合約資產 的減值虧損	5(c)	(44,000)	15,832
融資成本	5(a)	(79)	(158)
除稅前溢利	5	49,180	77,714
所得稅	6	(12,155)	(29,388)
期內溢利		<u>37,025</u>	<u>48,326</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		35,836	44,931
非控股權益		<u>1,189</u>	<u>3,395</u>
期內溢利		<u>37,025</u>	<u>48,326</u>
每股盈利	7		
—基本(人民幣分)		0.94	1.20
—攤薄(人民幣分)		<u>0.93</u>	<u>1.18</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期內溢利	<u>37,025</u>	<u>48,326</u>
期內其他全面(虧損)/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(虧損)/收益之股本投資—公平值儲備(不可轉回)之變動淨額	(109)	133
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>3,551</u>	<u>2,126</u>
期內其他全面收益	3,442	2,259
期內全面收益總額	<u>40,467</u>	<u>50,585</u>
以下應佔:		
本公司權益股東	39,278	47,190
非控股權益	<u>1,189</u>	<u>3,395</u>
年度全面收益總額	<u>40,467</u>	<u>50,585</u>

## 綜合財務狀況表

於2025年6月30日—未經審核(以人民幣列示)

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業及物業、廠房及設備		5,325	6,468
其他金融資產		1,665	1,774
遞延稅項資產		41,822	32,092
		<u>48,812</u>	<u>40,334</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產		74,802	98,440
貿易及其他應收款項	8	444,704	469,863
現金及現金等價物	9	2,572,999	2,484,045
		<u>3,092,505</u>	<u>3,052,348</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	222,520	222,540
合約負債		215,036	222,259
租賃負債		3,610	4,087
即期稅項		108,063	93,568
		<u>549,229</u>	<u>542,454</u>
流動資產淨值		<u>2,543,276</u>	<u>2,509,894</u>
總資產減流動負債		<u>2,592,088</u>	<u>2,550,228</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2025年6月30日—未經審核(以人民幣列示)

	於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	<u>-</u>	<u>642</u>
資產淨值	<u><b>2,592,088</b></u>	<u>2,549,586</u>
股本及儲備		
股本	<b>32,204</b>	32,204
儲備	<u><b>2,547,942</b></u>	<u>2,506,629</u>
本公司權益股東應佔權益總額	<b>2,580,146</b>	2,538,833
非控股權益	<u><b>11,942</b></u>	<u>10,753</u>
權益總額	<u><b>2,592,088</b></u>	<u>2,549,586</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)

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(「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2025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2025年8月25日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2024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2025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2024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

### 本集團所採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈且於本集團自2025年1月1日開始的財政年度生效的香港財務報告準則的以下修訂本：

- 香港會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性

應用該等香港財務報告準則修訂本並未對此等簡明綜合財務報表載列的本集團會計政策、本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現的呈列及／或披露造成重大變動。

## 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	
	2025年	2024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>139,608</u>	<u>146,238</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	8,460	12,577
政府補助金	13	31
匯兌虧損淨額	-	(1,356)
其他	45	1,907
	<u>8,518</u>	<u>13,159</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	<u>79</u>	<u>158</u>

截至6月30日止六個月  
**2025年**                      2024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	28,685	51,905
界定供款退休計劃供款	3,538	3,817
以股權結算以股份為基礎的付款開支	2,035	4,671
	<b>34,258</b>	<b>60,393</b>
	<b>34,258</b>	<b>60,393</b>

**(c) 貿易及其他應收款項和合約資產的減值虧損／(撥回)**

本集團截至2025年及2024年6月30日止期間的貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損／(撥回)載列如下：

截至6月30日止六個月  
**2025年**                      2024年  
 人民幣千元                  人民幣千元

減值虧損／(撥回)		
— 貿易應收款項	42,985	1,748
— 合約資產	2,037	(13,015)
— 其他應收款項	(1,022)	(4,565)
	<b>44,000</b>	<b>(15,832)</b>
	<b>44,000</b>	<b>(15,832)</b>

截至6月30日止六個月  
**2025年**                      2024年  
 人民幣千元                  人民幣千元

**(d) 其他項目**

折舊開支		
— 擁有的物業、廠房及設備	105	1,239
— 使用權資產	703	2,458
— 投資物業	278	278
	<b>1,086</b>	<b>3,975</b>
	<b>1,086</b>	<b>3,975</b>
無形資產的攤銷成本	—	1,252
	—	1,252

## 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	<u>21,885</u>	<u>26,633</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額之產生及撥回	<u>(9,730)</u>	<u>2,755</u>
	<u>12,155</u>	<u>29,388</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) 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2025年6月30日止期間不會受到任何即期稅項影響(2024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35,836,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣44,931,000元)及已發行普通股的加權平均數3,832,309,631股(2024年：3,754,563,720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2025年及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及普通股加權平均數(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6月30日止六個月	
	2025年	2024年
普通股加權平均數，基本	3,832,309,631	3,754,563,720
2023年股份獎勵計劃的攤薄影響	<u>15,982,397</u>	<u>52,632,500</u>
普通股加權平均數，攤薄	<u><u>3,848,292,028</u></u>	<u><u>3,807,196,220</u></u>

## 8 貿易及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	544,075	480,607
減：信貸虧損撥備	(223,171)	(180,186)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	320,904	300,421
應收關聯方款項(附註(a))	5,254	5,129
向第三方提供的計息墊款(附註(b))	–	42,000
其他應收款項	112,369	115,176
按攤銷成本計量的金融資產	438,527	462,726
按金及預付款項	6,177	7,137
	<b>444,704</b>	<b>469,863</b>

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12月31日，向第三方提供的計息墊款人民幣42,000,000元按年利率3.50%計息，其後已於2025年收回。

## 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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
6個月內	136,948	135,911
6個月至1年	111,198	129,176
超過1年	72,758	35,334
	<u>320,904</u>	<u>300,421</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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表中的 現金及現金等價物	<u>2,572,999</u>	<u>2,484,045</u>

## 10 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	49,931	48,803
其他應付款項及應計費用	<u>172,589</u>	<u>173,737</u>
	<u>222,520</u>	<u>222,540</u>

應付關聯方款項為無抵押、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的償還。

## 11 股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的任何股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

#### 一、業務概覽

2025年上半年，中原建業以紮實的運營功底積極應對複雜多變的市場環境，持續穩固中國房地產代建服務領域的領先地位。

期內，本公司累計簽約項目460個，合約建築面積（「**建築面積**」）5,634.1萬平方米，實現合約銷售54.8億元，銷售面積89.5萬平方米，交付房屋90.5萬 $m^2$ 。在「保交房」國家政策導向與民生責任的雙重驅動下，通過成功打造多個區域標桿交付案例，增強品牌可達性和可見度，為股東創造更可觀的長遠價值。

#### 二、宏觀形勢

2025年上半年，全球經濟復甦疲弱，地緣衝突與貿易壁壘加劇外部不確定性，給國內經濟發展帶來了諸多挑戰。在此背景下，國內經濟展現出強大的韌性與活力，在多重壓力下平穩承壓、迎難而上，經濟運行總體保持平穩態勢，呈現穩中向好的發展趨勢。

然而，在經濟運行總體平穩的背後，結構性挑戰依然突出。從產業結構來看，第二產業增速放緩，面臨需求不足、產能過剩及轉型壓力；第三產業增速回升，成為拉動經濟增長的主要力量。需求端方面，上半年內需仍然偏弱，居民消費信心仍有待進一步提振，部分群體收入增長放緩制約了消費能力的釋放。固定資產投資增速呈回落走勢，投資需求動能不足，房地產投資持續承壓。房地產市場方面，寬鬆政

策持續，2025年一季度市場延續修復態勢，重點城市土拍出現回暖跡象。2025年二季度政策加碼，購房門檻降低刺激部分城市需求集中釋放，短期內推動成交規模增長。隨著需求快速透支，疊加經濟預期和居民收入增長等因素的影響，二季度後期市場成交出現回落，房價走勢也趨於平穩甚至略有下調。三、四線城市由於人口持續流出、庫存壓力較大等原因，市場復甦進程更為緩慢，仍面臨較大的下行壓力。

## 二、代建市場

2025上半年，代建行業在房地產深度調整中步入中低速增長階段，總體規模下滑。Top20企業累計簽約4,534萬 $\text{m}^2$ ，同比增長6%，較2024年同期的17%增速顯著失速。市場競爭格局加速分化，頭部企業保持優勢，腰部及中小企業迫於生存壓力，新簽項目進場率低迷、合作推進緩慢，以低價策略維持運營；尾部企業在無序競爭中逐漸退出市場。這種「頭部恒強、尾部出清」的洗牌態勢，標誌著行業從高速擴張轉向存量整合的新週期。

2025上半年中原建業積極應對市場挑戰，斬獲多項榮譽。3月，出眾的運營能力、服務能力榮獲「2025年中國代建企業綜合實力TOP30、2025年政府代建優秀企業、2025中國房地產代建運營優秀企業、2025中國房地產政府代建運營優秀企業」四項榮譽。5月，憑借穩健的企業經營、優秀的交付實力以及良好的客戶口碑，獲得「2025中國代建企業品牌價值TOP6、2025中國代建企業品牌傳播力TOP4」兩項榮譽。

### 三、大中原戰略

中原建業始終堅定推進「大中原」核心戰略的深化實施，將中原區域作為深耕的主戰場，全力打造高品質的房地產項目。通過積極與政府平台公司、國企簽訂戰略合作協議，公司顯著提升了政府代建業務比重，不斷拓展業務版圖。城市合夥人模式的成功實踐，有效促進了成員企業間的深度合作，共同助力區域城市化進程。中原建業依托品牌、管理、服務和運營等全方位的房地產開發運營綜合服務能力，進一步強化了在中原地區的品牌影響力與市場地位。

### 四、期內項目發展

於期內，新簽代建項目11個，新增合約建面積73.1萬平方米，較2024年同期減少47.3%；其中，新簽約省內項目9個，新增合約建築面積58.1萬平方米；新簽約省外項目2個，新增合約建築面積15.0萬平方米。本集團在管項目的合約銷售金額54.8億元，同比減少23.6%；合約銷售面積89.5萬平方米，同比減少24.4%。截至2025年6月30日，本集團在管項目251個，在管項目建築面積2,994.3萬平方米，其中省內項目216個，總建築面積2,620.4萬平方米；省外項目35個，總建築面積373.9萬平方米。中原建業專注於大中原區域三、四線市場，省內外合計進駐138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31個：7個地級市，24個縣級市。

## 五、未來業務計劃及策略

展望未來，受益於政策環境優化與市場需求漸趨穩定，代建行業正經歷從規模擴張向高質量發展的關鍵轉型。在此過程中，城市更新領域的結構性機遇加速顯現，房地產發展新模式的構建全面提速。中原建業將繼續以「大中原」戰略為引領，敏銳洞察市場動態，積極把握存量煥新與模式升級的歷史性機遇，靈活調整經營策略，確保各項計劃高效落地。公司未來發展將重點圍繞以下核心方向展開：

### 1、戰略突破，創新省外發展模式

創新省外發展模式成為首要突破點，通過撤銷大中原省外機構、構建資源型合夥人生態，引入地緣優勢團隊破解資源瓶頸，實現優質項目高效獲取；同時以山東為戰略試點，推行「股權合作、區域開放」模式，打造可複製的省外拓展範式並向大中原範圍延伸。

### 2、機制革新，運營管理革新

持續深化動態考核與執行力建設，依托總部差異化制定考核標準、大區加權關鍵成果的分層精準考核體系，確保業務重心精準匹配；同步建立季度目標強約束機制，對單季未達標責任人實施執委會述職整改，連續兩季未達標則啟動主要領導崗位競聘，以人事流動性剛性保障戰略落地。

### 3、產品進階，好房子標準打造

雙軌驅動產品價值升級與全鏈降本增效：深度錨定「好房子」政策導向，深化新宋風產品研發及客群精準營銷，突破同質化競爭；以前置概念設計成本管控、迭代《四代住宅指引》技術標準構築技術壁壘，並擴大核心品類集採覆蓋、嚴控設計變更與無效成本，形成「控本—提效—增值」閉環。

### 4、品牌躍升，驅動價值增長

通過經營策劃前置項目拓展階段優化全流程服務標準，提升簽約效率與產品溢價；集中資源打造「實景呈現+交房即交證」的高品質標桿項目，強化品牌可信度；聯動產業鏈構建合作網絡積累行業影響力；整合項目交付、客戶證言等具象化內容精準傳遞品牌價值，持續增強市場認知度與美譽度。

## 六、 前景展望

面對代建行業從規模擴張向高質量發展的關鍵轉型期，中原建業將堅定深化「大中原」戰略核心，以政策環境優化與市場需求趨穩為依托，精準把握城市更新、模式升級的結構性機遇。通過創新省外合作模式破解資源瓶頸，依托動態考核機制強化執行力，以「好房子」標準引領產品力進階。持續推進品牌升級戰略，以服務前移、標桿打造、生態協同、精準傳播驅動品牌價值躍升。未來，中原建業將進一步鞏固市場信心，通過全景管理降本增效與風險前置管控的雙軌機制，在行業分化週期中持續提升競爭優勢，實現規模與效益的協同增長，為投資者帶來長期穩定的回報。

## 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139.6百萬元，與2024年同期的人民幣146.2百萬元相比下降4.5%。收入下降是因為國內房地產市場持續下行，本集團服務費收取價格有所降低。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				
	2025年		2024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	127,709	91.5%	125,525	85.8%	1.7%
除河南省外的項目	11,899	8.5%	20,713	14.2%	(42.6%)
合計	<u>139,608</u>	<u>100.0%</u>	<u>146,238</u>	<u>100.0%</u>	<u>(4.5%)</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8.5百萬元，較2024年同期的人民幣13.2百萬元下降人民幣4.6百萬元。下降的主要原因是期內按攤餘成本計量金融資產產生的利息收入減少所致。

## 人員成本

人員成本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34.3百萬元，較2024年同期的人民幣60.4百萬元下降43.3%。下降的主要原因是本期內本集團實施了更為嚴格的績效考核制度。

## 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19.5百萬元，較2024年同期的人民幣31.7百萬元減少38.5%。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37.0百萬元，較2024年同期的人民幣48.3百萬元下降23.4%。主要是由於受國內房地產持續下行的影響，應收款項預期信用損失風險有所增加，因此本集團計提的信用減值增加。

## 貿易及其他應收款項

於2025年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣444.7百萬元，較2024年12月31日的人民幣469.9百萬元降低5.4%。減少的主要原因是第三方墊款減少所致。

## 合約資產

於2025年6月30日，合約資產為人民幣74.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣98.4百萬元減少24.0%。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2025年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣222.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣222.5百萬元持平。

## 合約負債

於2025年6月30日，合約負債為人民幣215.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣222.3百萬元下降3.2%。合約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」)，現據此已發行合共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2025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2025年6月30日的實際使用情況 人民幣 百萬元	於2025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	1.4	58.7	241.8	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0	0.1	5.6	69.5	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	1.2	29.7	150.7	上市後一至五年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0	0.1	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	-	12.2	93	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
<b>總計</b>	<b>751.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1.4</b>	<b>146.0</b>	<b>605.4</b>	

## 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，每股股份收市價為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2025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2025年6月30日的實際用途 (人民幣百萬元)	於2025年6月30日未動用所得款項淨額 (人民幣百萬元)	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	-	-	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	-	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>-</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本集團的財務資源。

於2025年6月30日，現金及現金等價物為人民幣2,573.0百萬元(2024年12月31日：人民幣2,484.0百萬元)。於2025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2025年6月30日，資本負債比率為零(2024年6月30日：零)。

## 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2025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或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 重大投資

於本期內及於2025年6月30日，本集團無持有任何重大投資。

## 僱員及薪酬政策

人員情況：截至2025年6月30日，本集團共有542名全職僱員，包括354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。

薪酬政策：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。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。

## 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27日、2025年3月27日、2025年6月5日及2025年6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、2024年10月15日及2025年6月2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、2024年10月18日及2025年6月5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。於2025年2月12日，本公司刊發其截至2023年12月31日止年度的年報及截至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。

就董事所深知，除偏離《企業管治守則》守則條文第F.2.2條(現行《企業管治守則》守則條文第F.1.3條)外，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。

根據當時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。由於預先安排之商務事宜，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)並無出席於2025年5月21日舉行的股東週年大會(「**2025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)、閆穎春女士(本公司薪酬委員會主席)及徐穎先生(本公司提名委員會成員兼獨立非執行董事)均出席2025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。

## **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所載《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**

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(包括出售庫存股份)。

## **報告期後事項**

除上文所述者外，於2025年6月30日之後及直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項發生。

## **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期內的未經審核簡明綜合財務報表。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至2025年6月30日止六個月的任何股息(2024年6月30日：無)。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於香港聯合交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.centralchinamgt.com](http://www.centralchinamgt.com))。截至2025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)將適時寄發予本公司股東，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8月25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；及(3)獨立非執行董事徐穎先生、劉殿臣先生及閔穎春女士。