

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作任何聲明，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)

- (1) 完成內部監控審查；**
(2) 履行復牌指引；
及
(3) 恢復買賣

本公告乃由中原建業有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

茲提述(i)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、2025年6月27日、2025年9月26日、2025年11月24日及2025年12月1日的公告，內容有關(其中包括)(a)延遲刊發2023年年度業績及寄發2023年年度報告；(b)延遲刊發2024年中期業績及寄發2024年中期報告；(c)股份暫停買賣及暫停買賣季度更新；(d)更換核數師；(e)復牌指引(定義見下文)；(f)非執行董事辭任、獨立非執行董事變更及獨立非執行董事辭任；(g)未能遵守及重新遵守上市規則第3.10(1)條、第3.21條、第3.25條、第3.27A條及第13.92條；及(h)本公司的公司秘書及授權代表辭任以及未遵守上市規則第3.05條及3.28條；(ii)日期為2025年1月9日的2023年年度業績公告及日期為2025年1月15日有關2023年年度業績的補充公告；(iii)日

期為2025年1月9日的2024年中期業績公告(統稱「該等公告」)；(iv)2023年年度報告；及(v)2024年中期報告。除本公告另有定義外，本公告所用詞彙應具有該等公告中所賦予的涵義。

股份暫停買賣的背景

由於本公司未能於上市規則規定的時間內刊發2023年年度業績，股份已自2024年4月2日上午九時正起暫停買賣(「暫停買賣」)，以待刊發2023年年度業績。

延遲刊發2023年年度業績的原因

畢馬威會計師事務所

於2024年3月26日，由於與本公司溝通過程中仍有無法解決的審計事宜，畢馬威會計師事務所無法確定須進行的額外審計工作，或確定審計完成的確切時間，故畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師，自2024年3月26日起生效。畢馬威會計師事務所於其辭呈內表示，其要求提供以下與本集團向多家房地產公司提供的十筆貸款(「該等貸款」)(本金總額約為人民幣750百萬元)相關的資料(「畢馬威會計師事務所未完成資料」)，而本公司未能提供畢馬威會計師事務所要求的所有資料：

- (a) 於2023年下半年所作兩筆貸款的相關基礎文件，包括貸款協議；
- (b) 本公司各項貸款的內部審批記錄；
- (c) 借款人關於貸款的直接書面確認；
- (d) 本公司與資金轉移有關的銀行及其他文件；
- (e) 本公司對相關借款人及其各自最終實益擁有人的信貸風險評估及相關預期信貸虧損情況；及
- (f) 安排畢馬威會計師事務所實地拜訪並與該等借款人面談，以了解貸款用途。

儘管本公司已準備提供所有畢馬威會計師事務所未完成資料，但因需要頗長時間與借款人聯繫以配合有關要求，最終所需時間及借款人的配合程度

均存在很大的不確定性，而這些都超出本公司的控制範圍。所以，當時本公司無法向畢馬威會計師事務所提供所有該等未完成資料。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月26日及2024年3月28日的公告。

信永中和

於2024年5月6日，本公司委任信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)為本公司新任核數師，以填補畢馬威會計師事務所辭任後的臨時空缺，並採取措施提供部分畢馬威會計師事務所未完成資料，以便進行2023年年度業績審計。然而，由於審計過程涉及範圍廣泛且有重複性質，所需資料的數量龐大並須分批遞交資料，之後須滿足補充資料的要求及應對後續問詢，當中需要本公司投入大量時間及人力收集、整理及整合該等資料。此外，中國房地產行業的衰退導致本公司及其業務夥伴(包括但不限於貸款的借款人)人員流失過量，而新入職員工需要時間接手及熟悉有關工作，令本公司向信永中和提供所需資料的時間進一步延遲。亦需要頗長時間與外部各方聯繫以取得彼等對審計要求的配合。

儘管本公司已作出努力，但由於本公司仍在收集或獲取有關資料，故於2024年9月27日，本公司尚未向信永中和提供其所要求的有關未完成資料的若干資料(「信永中和未完成資料」)，該等資料包括：

- (a) 於2023年借出並於其後全數償還予本公司的三筆貸款(「已結清2023年貸款」)(本金總額約為人民幣210百萬元)的相關基礎文件，包括貸款協議及內部審批記錄；
- (b) 兩名借款人就該等貸款年末餘額的直接書面確認；
- (c) 管理層對該等貸款及已結清2023年貸款的借款人及其各自最終實益擁有人的信貸風險評估；
- (d) 安排信永中和與該等貸款及已結清2023年貸款的七名借款人進行面談，以了解貸款用途及進行其他必要的審計程序；

- (e) 本公司與該等貸款及已結清2023年貸款項下資金轉移有關的銀行及其他文件；
- (f) 截至2022年及2023年12月31日止兩個年度與收入確認有關的基礎及證明文件；及
- (g) 本公司與向四間公司提供資金(本金總額約為人民幣160百萬元)有關的銀行及其他文件，該等資金其後已全數償還予本公司(「該等轉賬」)。

鑑於收集信永中和未完成資料的進度，儘管本公司已努力與信永中和溝通，但本公司與信永中和仍無法就完成2023年年度業績審計的時間表及額外增加的成本達成共識。經審慎考慮及與本公司達成雙方協議後，信永中和已辭任本公司核數師一職，自2024年9月27日起生效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月27日的公告。

栢淳

於2024年10月15日，本公司委任栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)為本公司新任核數師，以填補信永中和辭任後之臨時空缺。為處理尚未解決的審計事宜，本集團實施了以下措施：

- (i) 本集團為新員工進行了密集的、針對特定需求的培訓，以確保其能迅速勝任並滿足審計要求；
- (ii) 招聘了一名經驗豐富的財務經理，協助處理未解決的審計事宜，並填補因員工離職造成的空缺；及
- (iii) 本公司在財務團隊與栢淳之間建立了更高效的協調機制，包括定期召開進度會議以討論整體審計進度，以及了解並處理前任核數師發現的審計事宜。新團隊成員亦與現有內部財務團隊緊密合作，以滿足栢淳的要求及需要。

該等舉措促使本集團與栢淳解決所有尚未解決的審計事宜，從而能夠及時刊發財務業績。

該等貸款、已結清2023年貸款及該等轉賬

該等貸款及已結清2023年貸款

本公司謹就上述該等貸款、已結清2023年貸款及該等轉賬提供進一步資料，畢馬威會計師事務所及／或信永中和曾要求提供該等資料。

該等貸款及已結清2023年貸款乃本集團於2022年至2023年期間向中國多家房地產開發商提供。該等貸款及已結清2023年貸款按年利率10%至14%授出。該等貸款及已結清2023年貸款的所有借款人均為本集團的現有客戶及／或過往曾與本集團合作的客戶，專注於華中地區的土地開發。提供該等貸款及已結清2023年貸款的主要目的為協助及促使借款人能夠成功收購及／或開發地塊。透過提供貸款，本公司將獲委聘為相關地塊的項目管理服務提供商並賺取管理費。授出貸款亦將通過應收利息為本集團提供額外收入來源，從而使本公司能夠更好地利用其閑置現金。貸款的潛在利息回報高於僅將閑置現金存入商業銀行。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於授出相關貸款日期及直至償還本金日期，各交易對手借款人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。除本公司日期為2023年4月13日及2023年12月27日的公告所披露的四筆貸款（每筆均構成本公司根據上市規則第14章的須予披露交易）外，其他貸款及已結清2023年貸款概不構成本公司根據上市規則第14章及第14A章的須予公佈交易及／或關連交易。

於本公告日期，所有該等貸款及已結清2023年貸款的本金額已悉數償還，而未償還應收利息（參照相關貸款的條款計算）為人民幣53百萬元。本公司已指示其法律顧問審查此事並追討未償還利息。

鑑於中國房地產市場低迷，本公司目前不擬繼續授出類似貸款。

該等轉賬

該等轉賬乃本集團於截至2023年12月31日止財政年度為不同目的向四個獨立實體作出。該等付款乃根據本集團與各交易對手(「承讓人」)訂立的合作協議或意向書作出的預付款項及按金。

承讓人分別主要從事(a)資產管理、投資管理及提供業務管理諮詢服務；(b)房地產銷售及市場推廣；及(c)門窗銷售。該等轉賬的主要目的為業務發展，包括鎖定合作意向、保障目標公司的股權、促進本集團管理項目的銷售及／或協助項目合作方的銷售，從而增加本公司的業務收入及加快本集團的收入週轉。

由於雙方未能就合作的最終條款達成一致，所有預付款項及按金(連同利息)其後已全數退還予本集團。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於該等轉賬日期及直至退還該等轉賬日期，各承讓人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。該等轉賬概無構成本公司根據上市規則第14章及第14A章項下的須予公佈交易及／或關連交易。

復牌指引

誠如本公司日期為2024年6月27日、2024年10月18日及2025年6月5日的公告所載，聯交所向本公司施加以下復牌指引(「復牌指引」)：

- (a) 根據上市規則的規定刊發所有尚未刊發的財務業績，並解決任何審計修訂；
- (b) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；
- (c) 重新遵守上市規則第13.92條；
- (d) 告知市場所有重要資料，以便股東及投資者評估本公司狀況；

- (e) 重新遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條；及
- (f) 進行獨立內部監控審查，並證明本公司已制定足夠的內部監控和程序，以履行上市規則規定的義務。

完成內部監控審查

為應對復牌指引第(f)段並進一步加強本公司的內部監控，本公司已委任長青（香港）會計師事務所有限公司為其獨立內部監控顧問（「**內部監控顧問**」），負責審閱本集團內部監控系統及程序，其中包括財務報告及授信程序，並就本集團所實施的補救措施提供建議及進行後續審查（「**內部監控審查**」）。

於2025年9月29日，內部監控顧問已就內部監控審查向董事會呈交其最終報告（「**內部監控審查報告**」）。內部監控審查報告載有（其中包括）內部監控審查的結果，以及對補救措施實施情況的跟進評估。

內部監控審查的範圍

暫停買賣乃因本公司未能於上市規則規定的時間內刊發2023年年度業績，此乃由於其前任核數師畢馬威會計師事務所及信永中和（統稱「**前任核數師**」）辭任所致。有關進一步詳情，請參閱「延遲刊發2023年年度業績的原因」一節。

具體而言，本公司需要大量時間及人力收集、整理及整合若干未完成資料（包括2022年至2024年期間有關該等貸款及／或該等轉賬的資料），最終因本公司與前任核數師未能就完成審計的時間表及成本達成共識而導致前任核數師辭任。

鑑於上文所述，內部監控審查的範圍涵蓋審查本集團有關以下方面的內部監控系統及程序：

- (a) 財務報告及披露程序；
- (b) 有關財務資料披露的上市規則合規評估，包括延遲刊發2023年年度業績及2024年中期業績；

- (c) 授信程序，包括2022年至2024年期間有關授予十三個外部實體的該等貸款及向四個外部實體作出的該等轉賬的程序；及
- (d) 關鍵職位的繼任計劃。

內部監控審查的主要發現概要

下文載列(i)內部監控審查的主要發現；及(ii)根據內部監控顧問的建議實施補救措施的概要：

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
1. 財務報告及披露程序	
未能按核數師要求及時提供收入確認文件。(中等風險)	本集團已於2024年9月更新其《財務報告及披露制度》，包括(其中包括)： (i) 各部門及人員在處理收入確認文件時的責任及職責；及 (ii) 透過培訓提升僱員的歸檔技能，內容涵蓋會計記錄的統一編號和系統分類、主管對員工編製的證明文件的審查和批准，以及由獲授權會計人員專人保管鑰匙以妥善存放財務文件。 2024年9月已進行上述培訓並將每年開展進一步培訓。本集團亦已更新《年度審計程序》，詳情如下。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	內部監控顧問已審閱財務文件（包括與收入確認相關的文件）的分類及儲存狀況。其亦注意到會計記錄均已統一編號、分類及歸檔。其確認，財務部已根據《財務報告及披露制度》妥善歸檔財務文件。
2. 有關財務資料披露的上市規則合規評估	
未能及時刊發2023財年的年度業績及2024財年的中期業績。 (高風險)	本集團已更新《年度審計程序》，包括（其中包括）： (i) 每年十月份與核數師展開溝通制定年度審計時間表，並安排附屬公司層面的財務人員於每年十一月份開始收集審計文件（尤其是收入確認文件）； (ii) 成立審計責任小組，由高級管理層及財務人員組成，負責監督及推動整個審計過程，包括安排與外聘核數師定期舉行會議，並定期向管理層匯報工作進度；

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	(iii) 確保按要求及時提供審計材料，並及時向管理層報告任何重要或重大事項，以確保審計工作能按計劃時間表進行； (iv) 提前安排及更新聯絡資料，以便進行審計工作（尤其是與進行面談及獲取書面確認相關的審計程序）；及 (v) 在必要時提前安排專業顧問（如進行信貸虧損評估的估值專家）的支援。 內部監控顧問已與本公司核數師溝通，並確認審計責任小組與審計團隊每月舉行會議以討論最新審計進展及遇到的任何問題。內部監控顧問亦已確認，審計責任小組已每月向管理層報告審計進展及任何相關問題，以確保管理層及時了解審計工作的最新情況。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
3. 有關貸款的授信流程評估	
未能保留有關授出貸款的客戶甄選及評估的書面記錄。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，其中規定就授出貸款而言，必須保存客戶甄選及評估的書面記錄。
未能保留與貸款借款人背景調查相關的文件。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，要求對借款人進行嚴格的背景調查。調查範圍包括： (i) 營業執照； (ii) 財務報表； (iii) 借款人及其最終實益擁有人最近的信貸記錄； (iv) 涉及借款人及其最終實益擁有人的訴訟及強制執行資料；及 (v) 借款人及其最終實益擁有人結欠本集團的未償還貸款餘額及到期狀況。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	在進行該等背景調查時，相關部門須保留工作文件及基礎數據，以供管理層審查。必要時，應聘請專業中介機構進行盡職調查。此外，本集團須記錄及妥善保存所有證明文件。參與背景調查過程的部門須於合約簽訂階段前妥為完成背景調查工作文件並簽字核實。
未能就授出貸款進行全面的可行性分析。(中等風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，對可行性分析的內容提出新要求，包括： (i) 全面識別及評估相關項目的潛在風險，包括市場、財務及政策風險、借款人的信貸分析、競爭對手分析，並描述相應的風險緩解措施及負責人員； (ii) 制定詳細的退出計劃並確定將觸發退出的情景； (iii) 制定措施保障已授出貸款；及 (iv) 制定收回已授出貸款的催收程序。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
未能保留有關授出貸款的書面審批記錄。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，就批准授出貸款制定明確規定如下： (i) 制定標準化的書面審批表格，其中包括項目基本資料、審批人詳情、審批日期、經詳細分析所考慮的關鍵因素以及最終審批結論； (ii) 參與審議的相關人員應書面記錄其審批意見，當中載列最終決定，並涵蓋對借款人的信貸狀況、項目可行性、盈利能力及資金安全等多項考量因素的分析；及 (iii) 載列授出批准前將審查的文件。 本集團亦於2025年9月提供上述批准向相關員工授予貸款規定的培訓，並將每年進行進一步培訓。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
未能就有關已授出貸款的擔保及抵押品建立管理流程。(中等風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，就已授出貸款的擔保及抵押品制定明確規定，其中包括： (i) 於訂立相關貸款協議前制定擔保及抵押品評估報告，當中應涵蓋借款人的信譽、現金流量、行業地位、過往業績記錄及信貸報告等資料； (ii) 正式批准擔保及抵押品評估報告；及 (iii) 持續監察貸款。 於管理已授出貸款的擔保及抵押品時，相關部門須保留詳細工作文件及證明文件以供管理層審查，並須妥善保存所有審批記錄。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
貸款協議中並無限制性條款以對資金用途施加限制。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，就貸款協議中的限制性條款制定明確規定以對資金用途施加限制，其中包括： (i) 相關貸款協議應載有訂明貸款資金乃專款專用且不得轉作其他用途的條款； (ii) 相關貸款協議應載有訂明資金遭挪用的情況下，借款人承擔違約責任的條款；及 (iii) 相關貸款協議應要求借款人定期報告資金使用狀況。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
貸款協議中並無可強制執行的條款以確保借款人配合本集團的審計工作。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，就貸款協議中可強制執行的條款制定明確規定，以確保借款人配合本集團的審計工作，其中包括： (i) 借款人應積極配合本集團安排的審計面談； (ii) 借款人應按本集團要求及時回覆審計確認函；及 (iii) 倘借款人未能按相關貸款協議的規定配合審計面談或回覆審計確認要求，本集團保留權利要求借款人提早還款及／或終止貸款協議。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
未能根據上市規則第14章就若干貸款協議項下之交易作出及時披露(其詳情已於本公司日期為2023年4月13日的公告中披露)。(高風險)	本集團更新其《內幕信息處理及披露制度與程序》，其中規定了識別和管理內幕消息的程序。董事會須制定一份可能構成內幕消息的資料清單，並須每年審閱該清單。該清單須由本公司的公司秘書保存。倘任何部門負責人知悉可能構成內幕消息的資料，彼等應立即通知董事會主席及／或首席執行官。該等資料必須(i)由財務總監及首席執行官審閱；及(ii)由董事會評估以釐定其是否構成內幕消息。倘董事會釐定有關資料構成內幕消息，則須知會本公司的公司秘書，由其負責草擬有關公告及／或合規文件。如公告建議內容涉及本集團營運或財務資料，須諮詢財務總監。本公司將委聘外部專業顧問審閱相關公告。 《內幕信息處理及披露制度與程序》亦規定，於必要時－例如當負責上市規則合規的相關人員缺席時－本集團應聘請外部專家承擔相關責任，並確保本集團遵守上市規則第14章及第14A章項下的規定。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	本公司的公司秘書負責計算上市規則第14章及第14A章項下交易的規模測試。財務部及法務部將審閱有關計算結果並由董事會批准。財務部負責核實數據的準確度及完整性，而法務部負責評估監管合規，並在必要情況下擬備相應披露文件，確保遵守上市規則規定。本集團亦於2025年9月向相關員工提供有關上述程序的培訓，並將每年進行進一步培訓。 上市規則第14章及第14A章項下交易須辦理正式的批准手續。首先須將草擬的披露文件及所有配套文件（如可行性研究報告、盡職審查報告以及最終版的協議擬稿）呈遞所有董事審閱，然後方可召開董事會會議正式批准草擬的披露文件及相關協議。如有必要，亦須委聘外部顧問審閱相關披露文件。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	本集團更新其《關連關係及利益申報制度》，當中規定： (i) 各董事須於委任時填寫關連人士披露，而所有在任董事須每半年更新其關連人士關係及利益的披露。該等披露資料將彙編成一份名為「關連人士名單」的正式文件； (ii) 公司秘書及財務部會將任何擬進行交易的交易對手與「關連人士名單」進行比較，以識別上市規則第14A章項下的任何潛在關連交易； (iii) 關連交易評估的結果經公司秘書及財務部確認後，將呈交予本公司董事審查及批准。經有關批准後，該等事宜將轉交財務部及法務部作進一步審查；及

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	(iv) 公司秘書及財務部須每月更新關連交易登記冊，以便管理層監控及評估任何續期、經常性交易或條款修訂是否構成上市規則第14A章項下的關連交易。
並無有關已授出貸款的每月書面信貸監察報告。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，當中將授出貸款的報告機制及內容標準化，包括： (i) 投資拓展部作為負責報告授出貸款的核心部門，負責全面審查現有及新增的已授出貸款，保存詳細的分類賬記錄，並每月向管理層報告； (ii) 各相關附屬公司須每月向投資拓展部提交書面貸款監察報告，並須保留有關信貸監察工作的詳細工作文件； (iii) 投資拓展部負責向管理層提供全面報告，以確保管理層能及時掌握已授出貸款的動態變化及相關還款狀況；及

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	(iv) 報告應載入包括借款人的基本背景資料及其最新財務狀況、財務指標分析(如現金流量、償債能力、資金缺口預測)、相關項目進度及現金流量狀況、貸款所得款項的用途及使用狀況、任何不遵守合約規定的情況及任何逾期償還本金及利息的情況在內的資料。
並無書面貸款催收程序。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，當中規定貸款催收程序及負責人員如下： (i) 逾期少於30天－投資經理或一線人員應主動透過電話、傳真、微信、電郵或其他適當方式展開催收工作，作為善意提醒；經理應對與債務人的一切業務活動進行全面監控，密切觀察債務人的財務狀況，並評估任何已提供抵押品的可變現價值；

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	(ii) 逾期30至90天－投資經理應透過法律顧問發出正式催款函，並考慮行使對抵押品的權利。倘釐定存在法律障礙或抵押品不足以支付全部所欠金額，該等債務人應被標記為加強監控對象。必要時，本公司應採取措施敦促債務人訂立補充協議，以保障本公司及時獲得還款的合法權利；及 (iii) 逾期超過90天－經高級管理層批准後，投資經理應啟動強制催收程序，包括就本公司的強制執行權諮詢法律顧問。
並無評估應收利息遞延及減免的文件程序。(低風險)	本集團更新其《中原建業集團投拓貸款管理制度》，當中指明評估利息遞延及減免要求的程序及負責人員，其中包括： (i) 當借款人要求利息遞延或減免時，應啟動正式評估程序，涵蓋借款人的經營性質、與本集團的關係、償債能力及利息收回的成本效益分析等關鍵要素，並應根據評估出具評估報告；

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
	(ii) 評估報告應由相關部門審查並呈交管理層批准，而涉及大額或重大影響的個案則應進一步呈交董事會審議； (iii) 有關利息遞延或減免的文件應妥善保存；及 (iv) 法務部須每六個月對已批准的利息遞延安排進行合規審查，而財務部則應評估相關應計應收利息的減值撥備。
4. 關鍵職位的繼任計劃	
並無關鍵管理職位的繼任計劃。(中等風險)	本集團已制定《管理層繼任計劃》，以將關鍵職位繼任人的管理正式化。該政策訂明(其中包括)：(i)關鍵職位須有指定人選；(ii)關鍵職位繼任計劃的有效性應作為關鍵績效指標納入相關部門及附屬公司的年度評估及持續監督中；及(iii)繼任人須每六個月接受一次培訓，以確保彼等能勝任該職位，內容涵蓋文件存檔及歸檔流程、各自職位的核心責任以及上市規則第14章及第14A章的主要規定。

主要發現概要	根據內部監控顧問的 整改建議實施補救措施
5. 有關保證金預付款項的授信流程評估	
並無投資項目保證金預付款項的書面政策。(低風險)	本集團已制定《中原建業集團投拓項目保證金預付管理制度》，將管理保證金預付款項的程序正式化，包括進行背景調查、指明項目啟動時將考慮的因素、審批流程、合約管理、付款管理及審批、項目報告及監察，以及保證金收回的管理。

內部監控顧問已發現導致停牌的缺陷。該等缺陷已得到整改，並已實施所有必要的補救措施，包括採納書面政策及程序以及於本集團營運及業務中落實及遵守。本公司的內部監控足以有效地達致其目的，並使本公司能夠遵守上市規則及其他有關財務申報及披露須予公佈交易、關連交易及內幕消息的法律及監管規定。

董事會及審核委員會的意見

董事會及審核委員會已審閱內部監控審查報告所載的內部監控審查內容、發現及結果。經考慮內部監控審查報告及本公司已採納的補救措施後，董事會及審核委員會認為，本集團所實施的補救措施屬充足，足以解決內部監控審查的主要發現，且經強化的內部監控系統將使本公司能夠將其相關風險管理在合理水平。因此，董事會及審核委員會認為，本公司現已制定足夠的內部監控和程序，以履行其於上市規則項下的義務。本公司將於其即將發佈的企業管治報告中披露內部監控審查報告的主要發現概要。如進一步授出或作出貸款、按金或預付款項，本公司亦將委聘內部監控顧問對相關補救措施及／或有關該授予貸款的內部監控程序的成效展開檢討。

履行復牌指引

董事會欣然宣佈，復牌指引已於本公告日期獲履行，其詳情載列如下：

復牌指引(a)－根據上市規則的規定刊發所有尚未刊發的財務業績，並解決任何審計修訂

本公司已於2025年1月9日刊發2023年年度業績及2024年中期業績。2023年年度報告及2024年中期報告已於2025年2月12日刊發。本公司核數師栢淳已就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表發表無保留審計意見。

本公司日期為2024年3月28日及2024年9月27日的公告所載畢馬威會計師事務所及信永中和分別提出的事項已由審核委員會及栢淳審閱，彼等認為相關事項已於2023年年度業績的審計中得到充分處理。

其後，本公司亦已正式刊發截至2024年12月31日止年度的年度業績及年度報告(「**2024年年度報告**」)以及截至2025年6月30日止六個月的中期業績及中期報告(「**2025年中期報告**」)。因此，本公司已遵照上市規則的規定刊發所有尚未刊發的財務業績。

鑑於上文所述，本公司認為復牌指引(a)已獲履行。

復牌指引(b)一證明本公司遵守上市規則第13.24條；

從2024年年報及2025年中期報告可見，本集團正在開展的業務具備足夠的營運水平並且擁有足夠價值的資產支持其營運，足以保證股份根據上市規則第13.24條繼續於聯交所主板上市。

業務模式及業務營運

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國河南及其他省份提供房地產代建服務。作為房地產代建服務提供商，本集團代表物業開發項目擁有人（通常為中小型房地產開發商）於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，並採用輕資產業務模式運營，從而無須承擔土地收購及建設成本。項目擁有人負責土地收購成本以及項目開發及建造所需資金，從而最大限度地降低本集團的資本要求。作為回報，本集團提供全面和專業的解決方案，以管理和優化項目擁有人的整個房地產開發和運營過程，並通過具有成本節約效益的方式開發優質物業為彼等創造價值。目前，本集團主要經營的業務為商業代建、政府代建、資本代建及管理諮詢。傳統商業代建是本集團的核心業務，合作資源廣、業務佔比高、利潤實現強。隨著業務的發展，本公司已開始重點推進政府代建業務。

截至2025年6月30日，本集團的代建項目遍佈全國9個省份及自治區，138個縣及縣級以上城市。擁有合作夥伴242位，合作項目460個，累計合約建築面積約56.3百萬平方米。服務業主超50萬。本集團亦已與河南32家政府平台公司及8家國企達成戰略合作。截至2025年11月30日，本集團擁有246個在管項目，總合約建築面積約為29.2百萬平方米，以及合共462個簽約項目，累計合約建築面積約為56.5百萬平方米。

本集團積累了成熟的營銷、管理團隊。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。本集團通過成熟的開發能力、品牌優勢，為合作夥伴項目帶來較高的溢價。

盈利能力

繼股份於2021年5月31日在聯交所主板上市(「上市」)後，本集團於截至2024年12月31日止連續四個財政年度錄得淨利潤。截至2024年12月31日止年度，在國內房地產市場持續下行的背景下，本集團的經審核總收入及淨利潤分別約為人民幣252百萬元及人民幣73百萬元。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的未經審核總收入及淨利潤分別約為人民幣140百萬元及人民幣37百萬元。

財務資源

於2024年12月31日，本集團的經審核總資產及資產淨值分別約為人民幣3,092.7百萬元及人民幣2,549.6百萬元。於2025年6月30日，本集團的未經審核總資產及資產淨值分別約為人民幣3,141.3百萬元及人民幣2,592.1百萬元。本集團於2024年12月31日及2025年6月30日的現金及現金等價物結餘分別約為人民幣2,484.0百萬元及人民幣2,573.0百萬元。於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團均無重大借款，並維持其資本負債比率(按借款總額除以權益總額計算，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)為零。

以下載列於2021年5月31日上市及根據與十二名高淨值獨立認購人訂立的十二份認購協議於2022年11月18日認購合共343,140,000股股份(「認購事項」)的所得款項淨額(經扣除所有成本及開支)的預定用途及實際用途：

上市所得款項用途

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 %	截至2024年12月31日止財政年度動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	截至2024年12月31日的實際使用情況 人民幣 百萬元	於2024年12月31日未動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	時間表 (附註1)
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	2027年 12月31日前
1.2 為新分公司招募新僱員	180.4	24.0 %	3.4	28.5	151.9	2027年 12月31日前
1.3 品牌推廣	22.5	3.0 %	2.2	20.2	2.3	2027年 12月31日前
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	2027年 12月31日前

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 %	截至2024年 12月31日止 財政年度 動用的所得 款項淨額 人民幣 百萬元	截至2024年 12月31日的 實際使用 情況 人民幣 百萬元	於2024年 12月31日 未動用的 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	時間表 (附註1)
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0 %	—	—	270.6	2027年 12月31日前
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0 %	0.5	12.2	93.0	2027年 12月31日前
4. 一般營運資金	75.1	10.0 %	—	75.1	—	2026年5月前
總計	751.4	100.0 %	6.6	144.7	606.7	

附註1：

根據初始時間表，有關「拓展「大中原」地區的新市場和新服務」、「進行戰略投資和收購」及「加強信息科技系統」的所得款項將於上市後三年內（即2024年5月前）悉數動用。然而，誠如本公司截至2023年12月31日止年度的年報所披露，由於中國房地產市場下行，市場需求下降，本集團的業務擴展因此受到影響，悉數動用該等所得款項的預期時間已延後至上市後五年內（即2026年5月前）。由於中國房地產市場持續下行，本集團在河南省及其他省份的業務擴張受到嚴重阻礙。此外，越來越多的國內房地產開發商進入代建領域，導致行業競爭加劇。鑑於國內房地產開發商面臨的財務風險尚未完全緩解，本集團在投資決策上更加審慎。經審慎考量及仔細評估本集團營運及業務戰略，以及中國房地產代建市場所面臨的上述挑戰後，董事會認為，本集團的業務擴展還將進一步延後，並已議決將悉數動用上述所得款項的預期時間進一步延後至2027年12月31日。

認購股份

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	截至2024年12月31日止財政年度已動用所得款項淨額	截至2024年12月31日的實際使用情況	於2024年12月31日未動用的所得款項淨額	時間表 (附註2)
	百萬港元	人民幣 百萬元		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
政府代建業務的發展	137.0	123.5	50.5 %	—	—	123.5	2027年 12月31日前
資本代建業務的發展	123.4	111.1	45.0 %	—	—	111.1	2027年 12月31日前
一般營運資金	13.7	12.4	5.0 %	7.2	12.4	—	2025年 5月前
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>	

附註2：

根據初始時間表，有關「政府代建業務的發展」及「資本代建業務的發展」的所得款項將於完成認購事項後三年內（即2026年5月前）悉數動用。誠如上文所述，由於中國房地產市場持續下行，本集團在河南省及其他省份的業務擴張受到嚴重阻礙。越來越多的國內房地產開發商進入代建領域，導致行業競爭加劇。鑑於國內房地產開發商面臨的財務風險尚未完全緩解，本集團在業務發展決策上更加審慎。此外，本集團在政府及資本代建領域的業務發展需要強大的品牌信譽，而該品牌信譽已受到本公司暫停買賣的影響。經審慎考量及仔細評估本集團營運及業務戰略，以及中國房地產代建市場所面臨的上述挑戰及市場需求下降後，董事會認為，擴大本集團政府代建業務及資本代建業務規模的進度將會延後，並已議決將悉數動用上述所得款項的預期時間進一步延後至2027年12月31日。

本集團一直根據上文披露的原定時間表動用上市及認購事項所得款項淨額，並將繼續及時（包括根據上述時間表）使用其閑置現金。本公司將於其即將發佈的企業管治報告中披露所得款項用途的狀況。

經考慮本集團的主要業務(即於中國提供房地產代建服務)屬輕資產業務，以及上文所披露上市及認購事項的未動用所得款項淨額，本公司認為已維持足夠水平的資產，且該資產水平與本集團的業務性質、模式及規模相稱。

鑑於上文所述，本公司認為復牌指引(b)已獲履行。

復牌指引(c)－重新遵守上市規則第13.92條

茲提述本公司日期為2024年6月14日、2024年6月20日、2024年9月13日及2024年12月27日的公告。閆穎春女士(「閆女士」)自2024年12月27日起獲委任為獨立非執行董事後，董事會由男性及女性董事組成，因此，本公司符合上市規則第13.92條的規定。因此，本公司已履行復牌指引(c)。

有關於2025年11月24日生效的閆女士辭任的進一步詳情，請參閱下文「復牌指引(e)－重新遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(A)條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條」一節。

復牌指引(d)－告知市場所有重要資料，以便股東及投資者評估本公司狀況

自股份暫停買賣以來，本公司已透過公告及時披露重大資料，以使其股東及投資者知悉相關情況，包括但不限於根據上市規則第13.24A條刊發有關本集團發展的季度公告及有關本集團未經審核經營數據的每月自願性公告。

鑑於上文所述，本公司認為復牌指引(d)已獲履行。

復牌指引(e)一重新遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(A)條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條

茲提述本公司日期為2024年10月10日及2024年12月27日的公告。於閻女士自2024年12月27日起獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員後：

- (i) 本公司有五名董事，其中三名為獨立非執行董事，因此，本公司已符合上市規則第3.10(1)條及第3.10A條的規定；
- (ii) 審核委員會由三名成員組成，因此，本公司已符合上市規則第3.21條的規定；
- (iii) 薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，且成員大多數為獨立非執行董事，因此，本公司已符合上市規則第3.25條的規定；及
- (iv) 提名委員會成員大多數為獨立非執行董事，因此，本公司已符合上市規則第3.27A條的規定。

鑑於上文所述，本公司已符合上市規則第3.10(1)條、第3.10(A)條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條的規定。因此，本公司於履行復牌指引的補救期在2025年10月1日屆滿前已履行復牌指引(e)。

然而，閻女士因家庭及個人原因提出辭任獨立非執行董事，自2025年11月24日起生效。彼亦不再擔任薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。閻女士於2025年11月24日辭任後，

- (i) 本公司僅有兩名獨立非執行董事，因此，本公司不符合上市規則第3.10(1)條的規定；
- (ii) 本公司僅有兩名審核委員會成員，因此，本公司不符合上市規則第3.21條的規定；

- (iii) 薪酬委員會成員包括一名非執行董事及一名獨立非執行董事，因此，本公司不符合上市規則第3.25條的規定；
- (iv) 提名委員會成員包括一名非執行董事及一名獨立非執行董事，因此，本公司不符合上市規則第3.27A條的規定；及
- (v) 董事會僅由男性董事組成，因此，本公司不符合上市規則第13.92(2)條的規定。

本公司將竭盡所能(i)物色合適人選填補獨立非執行董事的空缺；(ii)物色合適人選填補審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員及／或主席的空缺；及(iii)物色合適女性人選委任為董事，惟無論如何須根據上市規則第3.11條、第3.23條、第3.27條、第3.27C條及第13.92(2)條的規定，於閻女士辭任日期起三個月內完成上述事宜。本公司目前正竭力物色適當的候選人填補獨立非執行董事的空缺。於本公告日期，董事會仍在物色適當的候選人。現預期將於約六週內物色到潛在的候選人，約十週內完成面試及盡職審查，以使委任新獨立非執行董事的所有甄選及提名程序在閻女士辭任日期起總共三個月的時限內完成。本公司將於適當時候進一步刊發公告。

復牌指引(f)一進行獨立內部監控審查，並證明本公司已制定足夠的內部監控和程序，以履行上市規則規定的義務

誠如上文所載，內部監控顧問已向董事會提交內部監控審查報告，董事會認為，本公司現已制定足夠的內部監控和程序，以履行其於上市規則項下的義務。

鑑於上文所述，本公司認為復牌指引(f)已獲履行。

委任公司秘書及授權代表的進度更新

茲提述本公司日期為2025年12月1日的公告。誠如該公告所披露，於何詠雅女士辭任公司秘書及授權代表後，本公司一直在根據上市規則的規定，於實際可行情況下盡快物色合適人選填補公司秘書及授權代表的空缺，以確保本公司遵守上市規則第3.28及3.05條。目前預期將於約兩週內物色到潛在候選人，隨後將於約兩週內進行面試及盡職調查，確保委任新公司秘書的所有甄選及提名程序將於2026年1月16日前完成。

恢復買賣

誠如上文所述，本公司已履行所有復牌指引。

股份已自2024年4月2日上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於復牌指引已獲履行，本公司已申請股份自2025年12月22日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時應審慎行事，倘彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢其獨立專業顧問。

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，2025年12月19日

於本公告日期：(1)主席兼非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為胡冰先生；及(3)獨立非執行董事為徐穎先生及劉殿臣先生。