

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12月31日止年度的年度業績公告

### 財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度(「本年度」)收入為人民幣187.8百萬元，較2024年減少25.5%。
- 本年度淨利潤為人民幣51.7百萬元，較2024年減少29.4%，本年度淨利潤率為27.5%。
- 本年度每股基本盈利為人民幣1.24分，較2024年減少27.9%。
- 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2024年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣列值)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	2	187,771	252,026
其他收入	3	17,635	20,864
人員成本	4(b)	(61,467)	(101,467)
折舊及攤銷開支	4(d)	(932)	(8,009)
其他經營開支		(41,580)	(47,218)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損	4(c)	(34,753)	(22,133)
融資成本	4(a)	(114)	(298)
除稅前溢利	4	66,560	93,765
所得稅費用	5	(14,852)	(20,547)
年度溢利		<u>51,708</u>	<u>73,218</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		47,609	65,131
非控股權益		<u>4,099</u>	<u>8,087</u>
年度溢利		<u>51,708</u>	<u>73,218</u>
每股盈利	6		
— 每股基本盈利(人民幣分)		1.24	1.72
— 每股攤薄盈利(人民幣分)		<u>1.23</u>	<u>1.70</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣列值)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度溢利	<u>51,708</u>	<u>73,218</u>
年度其他全面收益 (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	(418)	263
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>119</u>	<u>3,516</u>
年度其他全面(開支)／收益	<u>(299)</u>	<u>3,779</u>
年度全面收益總額	<u><u>51,409</u></u>	<u><u>76,997</u></u>
以下應佔：		
本公司權益股東	47,310	68,910
非控股權益	<u>4,099</u>	<u>8,087</u>
年度全面收益總額	<u><u>51,409</u></u>	<u><u>76,997</u></u>

綜合財務狀況表  
於2025年12月31日  
(以人民幣列值)

於12月31日  
2025年 2024年  
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	7	2,697	6,468
其他金融資產	9	1,356	1,774
遞延稅項資產	15(b)	44,273	32,092
		<u>48,326</u>	<u>40,334</u>

流動資產

合約資產	10(a)	86,928	98,440
貿易及其他應收款項	11	441,927	469,863
現金及現金等價物	12	2,575,888	2,484,045
		<u>3,104,743</u>	<u>3,052,348</u>

流動負債

貿易及其他應付款項	13	243,833	222,540
合約負債	10(b)	193,571	222,259
租賃負債	14	685	4,087
即期稅項	15(a)	110,758	93,568
		<u>548,847</u>	<u>542,454</u>

流動資產淨值

2,555,896      2,509,894

總資產減流動負債

2,604,222      2,550,228

於12月31日  
**2025年**      2024年  
 附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動負債

租賃負債	14	136	642
------	----	-----	-----

	136	642
--	-----	-----

資產淨值		2,604,086	2,549,586
------	--	-----------	-----------

股本及儲備

股本	16(a)	32,204	32,204
儲備		2,557,030	2,506,629

本公司權益股東應佔權益總額		2,589,234	2,538,833
---------------	--	-----------	-----------

非控股權益		14,852	10,753
-------	--	--------	--------

權益總額		2,604,086	2,549,586
------	--	-----------	-----------

## 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旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓49樓58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

此等綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則會計準則(此統稱包括香港會計師公會(「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(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。此等綜合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會計準則。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2025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」)。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」)。

在編製綜合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會計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

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈且於自2025年1月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的以下修訂本編製綜合財務報表：

#### **缺乏可兌換性—香港會計準則第21號(修訂本)**

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本並未對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或此等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

## 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：

	2025年 人民幣千元	2024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>187,771</u>	<u>252,026</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2025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1,625,435,000元(2024年：人民幣1,895,815,000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

	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	16,743	19,714
政府補助	1,019	1,040
其他	(127)	110
	<u>17,635</u>	<u>20,864</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	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>114</u>	<u>298</u>
(b) 人員成本		
薪金、工資及其他福利	53,527	86,773
界定供款退休計劃供款	4,849	7,932
以股權結算以股份為基礎的付款開支	<u>3,091</u>	<u>6,762</u>
	<u>61,467</u>	<u>101,467</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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
確認/(撥回)的減值虧損		
— 貿易應收款項	35,343	46,144
— 合約資產	446	(14,933)
— 其他應收款項	<u>(1,036)</u>	<u>(9,078)</u>
	<u>34,753</u>	<u>22,133</u>
	附註 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元

**(d) 其他項目**

折舊開支	7(a)	
— 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		4,749
		<u>6,757</u>
無形資產的攤銷成本		<u>1,252</u>
核數師酬金		
— 鑒證服務		1,600
		<u>1,200</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：

		2025年 附註 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	(iv)	27,033	24,169
<b>遞延稅項</b>			
暫時差額的產生及撥回		<u>(12,181)</u>	<u>(3,622)</u>
		<u>14,852</u>	<u>20,547</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) 2025年香港利得稅撥備乃按年內估計應課稅溢利的16.5% (2024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2024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) 本集團於香港註冊成立一間控股實體，而香港已於2025年1月1日起實施由經濟合作與發展組織頒佈之支柱二示範規則所制定的新稅務法例。於截至2025年12月31日止年度，由於本集團於中國內地的營運因與政府支持相關的額外稅項扣減導致實際稅率低於15%，本集團須就其於中國內地的營運在香港繳納新增的補足稅。截至2024年12月31日止年度，由於相關法例尚未生效，並無確認任何即期稅務影響。截至2025年12月31日止年度，本集團亦未確認任何因補足稅而產生的即期所得稅開支。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>66,560</u>	<u>93,765</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	14,679	19,267
不可扣稅開支的稅務影響	<u>173</u>	<u>1,280</u>
所得稅費用	<u>14,852</u>	<u>20,547</u>

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2025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47,609,000元(2024年：人民幣65,131,000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3,839,795,658股(2024年：3,784,548,643股普通股)計算，計算如下：

盈利，基本：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司權益股東應佔溢利	47,609	65,131
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	<u>-</u>	<u>-</u>
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>47,609</u>	<u>65,131</u>

普通股加權平均數，基本：

	2025年	2024年
於1月1日	3,830,967,028	3,625,802,120
已發行普通股的影響	-	149,958,578
已歸屬2023年股份獎勵計劃項下受限制股份的影響	8,828,630	8,787,945
	<u>3,839,795,658</u>	<u>3,784,548,643</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2025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47,609,000元(2024年：人民幣65,131,000元)及普通股加權平均數3,865,759,425股(2024年：3,825,260,698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：

	2025年	2024年
普通股加權平均數，基本	3,839,795,658	3,784,548,643
2023年股份獎勵計劃的攤薄影響	25,963,767	40,712,055
	<u>3,865,759,425</u>	<u>3,825,260,698</u>

## 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	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
<b>成本</b>						
於2024年1月1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	19,748	6,479	6,129	18,991	2,925	54,272
添置	-	-	42	-	-	42
出售	(4,316)	(1,612)	-	-	-	(5,928)
匯兌差額	(364)	-	(2)	-	-	(366)
於2025年12月31日	<u>15,068</u>	<u>4,867</u>	<u>6,169</u>	<u>18,991</u>	<u>2,925</u>	<u>48,020</u>
<b>累計折舊：</b>						
於2024年1月1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	(15,458)	(6,057)	(5,949)	(18,983)	(1,357)	(47,804)
年度支出	(216)	(108)	(43)	(8)	(557)	(932)
出售時撥回	1,547	1,532	-	-	-	3,079
匯兌差額	332	-	2	-	-	334
於2025年12月31日	<u>(13,795)</u>	<u>(4,633)</u>	<u>(5,990)</u>	<u>(18,991)</u>	<u>(1,914)</u>	<u>(45,323)</u>
<b>賬面淨值：</b>						
於2025年12月31日	<u>1,273</u>	<u>234</u>	<u>179</u>	<u>-</u>	<u>1,011</u>	<u>2,697</u>
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>

(b) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面淨值分析如下：

		2025年 附註 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊成本列賬自用的租賃物業	(i)	<u>1,273</u>	<u>4,290</u>

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：			
自用的租賃物業		<u>216</u>	<u>4,749</u>
租賃負債之利息(附註4(a))		114	298
短期租賃的相關支出		<u>150</u>	<u>149</u>

截至2025年12月31日止年度，使用權資產添置為零(2024年：人民幣1,448,000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2025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
中原建業(周口) 城市發展 有限公司	中國	人民幣 5,000,000元/ 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(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/ 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
河南銳遠企業服務 有限公司	中國	人民幣 1,000,000元/ -	-	100%	房地產 代建服務
中原建業(新疆) 企業管理服務 有限公司	中國	人民幣 2,000,000元/ -	-	100%	商務服務

附註：

上述附屬公司均為於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 其他金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未上市證券的投資	<u>1,356</u>	<u>1,774</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其他全面收益(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。

## 10 合約資產及合約負債

### (a) 合約資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約資產		
房地產代建服務	<u>86,928</u>	<u>98,440</u>

預計所有合約資產將在1年內收回。

### (b) 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債		
房地產代建服務 —預收履約賬款	<u>193,571</u>	<u>222,259</u>

## 合約負債變動

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	222,259	309,936
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	(44,622)	(100,769)
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>15,934</u>	<u>13,092</u>
於12月31日	<u><u>193,571</u></u>	<u><u>222,259</u></u>

於2025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107,843,000元(2024年：人民幣138,390,000元)。預計其他所有合約負債將在一年內確認為收入。

## 11 貿易及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		537,222	480,607
減：信貸虧損撥備		<u>(215,529)</u>	<u>(180,186)</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	321,693	300,421
應收關聯方款項		4,921	5,129
其他應收款項	(b)	<u>108,303</u>	<u>157,176</u>
按攤銷成本計量的金融資產		<u>434,917</u>	<u>462,726</u>
按金及預付款項		<u>7,010</u>	<u>7,137</u>
		<u><u>441,927</u></u>	<u><u>469,863</u></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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
6個月內	110,732	135,911
6個月至1年	117,616	129,176
超過1年	<u>93,345</u>	<u>35,334</u>
	<u><b>321,693</b></u>	<u><b>300,421</b></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18。

(b) 其他應收款項

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。

12 現金及現金等價物

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u><b>2,575,888</b></u>	<u><b>2,484,045</b></u>

### 13 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付關聯方款項	53,441	48,803
其他應付款項及應計費用	<u>190,392</u>	<u>173,737</u>
	<u><b>243,833</b></u>	<u><b>222,540</b></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。

### 14 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期情況：

	2025年12月31日		2024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>685</u>	<u>715</u>	<u>4,087</u>	<u>4,142</u>
1年後但於2年內	<u>136</u>	<u>136</u>	<u>642</u>	<u>645</u>
	<u><b>136</b></u>	<u><b>136</b></u>	<u><b>642</b></u>	<u><b>645</b></u>
	<u><b>821</b></u>	<u><b>851</b></u>	<u><b>4,729</b></u>	<u><b>4,787</b></u>
減：未來利息開支總額		<u>(30)</u>		<u>(58)</u>
租賃負債現值		<u><b>821</b></u>		<u><b>4,729</b></u>

## 15 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	93,568	88,198
自損益內扣除(附註5(a))	27,033	24,169
已付稅項	<u>(9,843)</u>	<u>(18,799)</u>
於12月31日	<u>110,758</u>	<u>93,568</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
呈報項目：		
即期稅項	<u>110,758</u>	<u>93,568</u>

(b) 遞延稅項資產

(i) 遞延稅項資產各部分的變動

遞延稅項資產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	租賃負債	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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日及2025年1月1日	<b>32,049</b>	<b>735</b>	<b>(692)</b>	<b>32,092</b>
計入損益/(自損益內扣除)(附註5(a))	<u>12,372</u>	<u>(618)</u>	<u>427</u>	<u>12,181</u>
於2025年12月31日	<u>44,421</u>	<u>117</u>	<u>(265)</u>	<u>44,273</u>

(ii) 綜合財務狀況表之對賬

呈報項目：	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	<u>44,273</u>	<u>32,092</u>

(c) 未確認的遞延稅項負債：

於2025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1,586,167,000元(2024年：人民幣1,534,552,000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。

## 16 資本、儲備及股息

(a) 股本

	於12月31日			
	2025年		2024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			
	2025年		2024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	3,865,617,028	32,204	3,691,302,120	30,614
發行普通股(附註(ii))	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174,314,908</u>	<u>1,590</u>
於12月31日	<u>3,865,617,028</u>	<u>32,204</u>	<u>3,865,617,028</u>	<u>32,204</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。

## (b) 股息

### (i) 年內應向本公司權益股東派付的股息

董事會並無建議派發截至2025年12月31日止年度的中期股息或末期股息。

## 17 承擔

於綜合財務報表內未計提之於2025年及2024年12月31日未履行資本承擔如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約	<u>1,746</u>	<u>1,756</u>

## 18 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：

	2025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	15.76%	131,454	20,722
6個月至1年	24.82%	156,448	38,833
超過1年	62.56%	249,320	155,974
		<u>537,222</u>	<u>215,529</u>
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
		<u>480,607</u>	<u>180,186</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：

	2025年			2024年		
	預期	總賬面值	預期信貸	預期	總賬面值	預期信貸
	虧損率		虧損撥備	虧損率		虧損撥備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產	<u>24.82%</u>	<u>115,628</u>	<u>28,700</u>	<u>22.30%</u>	<u>126,694</u>	<u>28,254</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	<u>208,440</u>	<u>177,229</u>
年內確認的減值虧損	<u>35,789</u>	<u>31,211</u>
於12月31日	<u>244,229</u>	<u>208,440</u>

## (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債務的預期信貸虧損：

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2025年及2024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：

	2025年			2024年		
	預期 虧損率	總賬面值	預期信貸 虧損撥備	預期 虧損率	總賬面值	預期信貸 虧損撥備
		人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	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	<u>2.09%</u>	<u>115,645</u>	<u>2,422</u>	<u>2.09%</u>	<u>165,763</u>	<u>3,458</u>

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	<u>3,458</u>	<u>12,536</u>
年內確認的減值虧損	<u>(1,036)</u>	<u>(9,078)</u>
於12月31日	<u>2,422</u>	<u>3,458</u>

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 一、業務概覽

2025年房地產行業仍處於深度調整階段，政策重心從短期需求端刺激轉向中長期供需平衡與新模式構建；代建行業已告別普惠式增長，進入結構性分化新階段。收購存量房、地方化債、城市更新及「好房子」建設等政策發力，為代建行業在結構性增量中開闢了新的發展空間。中原建業作為深耕「大中原」區域的代建龍頭企業，始終保持戰略定力，在複雜多變的市場環境中展現了較強的經營韌性。

截止2025年12月31日，本集團累計簽約項目462個，累計簽約面積56.2百萬平方米，2025年本集團在管項目的合約銷售金額實現10,477百萬元，合約銷售面積1.7百萬平方米，交付房屋333萬平方米。面對行業整體規模收縮的挑戰，中原建業始終踐行「保交房、保民生」的企業責任，依托品牌輸出、管理賦能及全流程精細化管理能力，持續鞏固市場地位。

#### 二、宏觀形勢

2025年，全球經濟在關稅摩擦與地緣政治壓力下復甦乏力，國內經濟頂壓前行，內需恢復緩慢，傳統增長引擎動能減弱，但隨著宏觀調控政策的不斷優化，GDP增速實現預期目標，價格保持低位運行，國際收支貨物和服務貿易順差明顯增加，國民經濟總體呈現出平穩運行的態勢。

內需層面呈現消費弱復甦、房地產深度調整格局：居民消費總量穩步回升，服務消費好於商品消費，但消費信心偏弱，預防性儲蓄較高，內生動力仍顯不足；房地產市場持續調整，投資、銷售、價格同步下行，對投資和居民財富效應形成明顯拖累，政策持續托底但市場信心與預期修復仍需時間。

### 三、代建市場

2025年，中國代建行業已告別普惠式增長，正式進入「中低速」增長與結構性分化並行的新階段。隨著非理性內卷逐步退潮，市場競爭趨於理性，但企業普遍面臨經營壓力，頭部集中趨勢進一步加劇。從結構特徵來看，市場持續擴容的同時，政府及國企委託方佔據主導地位，不良資產紓困與存量盤活成為新的增長賽道；行業競爭核心已轉向品牌、管理與資源整合能力的綜合比拚，區域重心向中西部及三、四線城市轉移，業務模式亦從單一管理輸出向平台化、綜合化解決方案升級。

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客戶口碑，斬獲多項榮譽。2025年3月榮獲「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。2025年5月獲得「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。2025年9月榮獲「中國房地產代建領先品牌、政府代建領先品牌、綠色代建領先品牌」三項榮譽。

#### 四、大中原戰略

中原建業作為深耕大中原區域的代建龍頭企業，2025年持續深化「深耕河南、輻射中原、拓展周邊」戰略方向，立足區域人口紅利與產業基礎，鞏固核心市場優勢，穩步推進省外拓展。憑借多年的區域深耕經驗，尤其在三、四線城市佈局深厚，項目覆蓋廣度與深度優勢明顯。

省內壓艙石作用顯著，同時持續夯實核心根基，積極與政府平台公司、國企簽訂戰略合作協議，提升政府代建業務比重；省外戰略破局取得實質性進展，成功實現山東市場的戰略突破，落地聊城市茌平區項目。依托城市合夥人模式，快速獲取優質項目資源、提升項目運營效率，進一步強化了在中原地區的品牌影響力與市場地位。

聚焦區域需求，優化產品供給，結合大中原區域居住習慣與需求特點，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，推出適配區域市場的高品質住宅產品，滿足居民改善性居住需求，提升項目市場競爭力。

#### 五、年內項目發展

年內，新簽代建項目14個，新增合約建築面積873.8千平方米，較2024年同期減少65.3%；其中，新簽約省內項目12個，新增合約建築面積724.1千平方米；新簽約省外項目2個，新增合約建築面積149.7千平方米。本集團在管項目的合約銷售金額10,477百萬元，同比減少13.9%；合約銷售面積1.7百萬平方米，同比減少15.1%。截至2025年12月31日，本

集團在管項目逾200個，在管項目建築面積28.3百萬平方米，其中省內項目建築面積24.8百萬平方米；省外項目建築面積3.5百萬平方米。中原建業專注於大中原區域三、四線市場，省內外合計進駐137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30個：7個地級市，23個縣級市。

## 六、未來業務計劃及策略

2026年，公司將在「三個確保」的目標導向下，堅持低負債、穩現金流、強交付的運營基調，發揮項目精細化管理核心優勢，秉承「做一成一」的操盤理念，靈活調整經營策略，強化核心競爭力，具體計劃及策略如下：

### 1、強化現金流管理，夯實經營底盤

將現金流安全置於經營管理優先層級。進一步健全應收賬款管理體系，針對不同項目類型實施差異化管理策略，探索多元化路徑。同步建立常態化的項目健康度評估機制，制定相應處置方案，確保管理資源精準投放於核心價值項目。集團亦將持續優化現金流動態監控機制，築牢經營安全底線。

### 2、優化項目結構，集中資源打造標桿

明確以存量提質、增量做優為雙輪驅動。改變過往以數量為導向的拓展模式，轉向以質量和價值為核心的深耕策略。根據項目區位、盈利前景及合作方資質等因素，動態調整資源配置，將優質資源向具備品牌示範效應和持續現金貢獻能力的項目傾斜。通過打

造一批在產品品質、工程交付、客戶滿意度等領域具有示範意義的標桿項目，以點帶面提升整體運營品質，強化「中原建業」品牌信譽。

### **3、推進組織效能提升，構建敏捷管理機制**

持續優化組織架構，提升決策效率與專業能力。進一步完善幹部選拔與培養機制，注重選拔具備專業能力和開拓精神的業務骨幹充實管理團隊。深化考核機制改革，建立以經營結果為導向、與崗位職責強關聯的績效評價體系，實現收入與貢獻的有效掛鉤。同時，持續推進制度流程化建設，完善重大風險識別與預警機制，通過制度化手段保障經營合規與管理規範。集團亦將關注員工權益保障，通過優化激勵機制增強團隊凝聚力，為業務發展提供穩定的人才支撐。

### **4、深化區域佈局，探索差異化發展路徑**

在河南省內市場，依托長期積累的品牌優勢與政企合作經驗，深度參與保障性住房、城市更新及存量資產盤活等領域，提供涵蓋技術、管理與品牌的全鏈條專業服務，鞏固基本盤。

在省外市場，調整既往的廣域佈局策略，聚焦中原城市群周邊500公里半徑內人口基數大、市場健康度較高的重點區域，推行更加審慎的「區域聚焦」策略。通過與具備屬地資源優勢的合作夥伴開展深度合作，以輕資產模式實現優勢互補、風險共擔，探索可複製的跨區域拓展範式。將山東省作為重點突破區域，集中資源確保現有項目穩健運營，為後續區域拓展積累經驗。

## 5、創新業務模式，培育新增長極

持續關注行業結構性機遇，依托資源鏈接能力，積極探索與資產管理公司、地方紓困基金等機構的業務協同，針對不良資產盤活、紓困類項目提供綜合解決方案，培育「紓困代建」專業能力。同時，通過服務標準升級與技術應用創新，提升產品差異化競爭力，探索代建服務費之外的價值延伸空間。

為順應市場變革與科技發展趨勢，加快推動轉型升級，中原建業在持續拓展代建業務的基礎上，將戰略性佈局資產管理與科技創新兩大新賽道。

資產管理方面，圍繞房地產專案與投資方合作模式開展創新研究，積極把握不良地產專案紓困機遇，持續輸出輕資產管理能力，組建金融與不良資產專業人才隊伍，探索與金融機構和不良地產企業合作。本公司已與一間專注不良資產及特殊投資的境外私募機構簽署合作備忘錄，將共同挖掘房地產及特殊資產領域的價值重塑機遇；同時，本公司亦已與國內某房地產企業就特定項目簽署債務重組及代建相關協議，並將在項目盤活及開發管理等方提供全面服務，協助其化解風險並提升項目價值。

科技創新方面，擁抱數位革命和AI發展潮流，在地產代建及相關領域推動數位化、智慧化改造，同時探討與大型科技平台企業聯合打造並輸出專業科創服務能力，研究設立科技子公司，規劃組建專業IT隊伍，圍繞AI智慧體、智算中心開發及代建等方向開展

研究與交流。本公司已與某香港科技投資公司簽署戰略合作備忘錄，擬聯合研發區塊鏈和AI技術在不動產確權、交易優化等的創新應用，加速公司數位化轉型。

未來，公司將優化經營資源配置，提升使用效率，持續加大在資產管理與科技創新領域的投入，著力將兩大新業務打造為支撐公司業績的重要支柱，形成與代建業務相互賦能、協同發展的新格局。

## 七、前景展望

儘管短期內行業仍面臨銷售去化壓力、代建賽道競爭加劇等挑戰，但隨著「保交房」工作持續推進、城市房地產融資協調機制不斷深化，市場信心正逐步修復，行業正向「管理紅利」與「專業紅利」時代過渡。

中原建業堅信，代建行業的核心競爭力終將回歸至產品力、服務力與資源整合能力本身。依托扎根中原三十餘年的品牌積澱，以及新興領域的前瞻佈局，有信心在行業分化中把握結構性機遇。

2026年，中原建業將以更加務實的態度、更加聚焦的策略、更加高效的機制，穩步推進各項經營舉措，為股東、合作夥伴及員工創造可持續的長期價值。

## 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187.8百萬元，與2024年的人民幣252.0百萬元相比下降25.5%。收入下降，是因為國內房地產市場持續下行，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				變動 增加/ (減少)
	2025年		2024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	174,472	92.9%	226,361	89.8%	(22.9)%
除河南省外的項目	<u>13,299</u>	<u>7.1%</u>	<u>25,665</u>	<u>10.2%</u>	<u>(48.2)%</u>
合計	<u>187,771</u>	<u>100.0%</u>	<u>252,026</u>	<u>100.0%</u>	<u>(25.5)%</u>

### 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17.6百萬元，較2024年的人民幣20.9百萬元減少人民幣3.3百萬元，減少15.8%，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61.5百萬元，較2024年的人人民幣101.5百萬元下降39.4%。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41.6百萬元，較2024年人民幣47.2百萬元降低人民幣5.6百萬元，下降11.9%，主要是公司嚴控各項經營開支。

## 所得稅費用

於本年度內，所得稅為人民幣14.9百萬元，較2024年的人人民幣20.5百萬元下降27.3%。所得稅有效稅率為22.3%，較2024年有效稅率21.9%，增加0.4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51.7百萬元，較2024年的人人民幣73.2百萬元下降29.4%。主要是由於收入下降。

## 貿易及其他應收款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣441.9百萬元，較2024年12月31日的人人民幣469.9百萬元降低6.0%。主要是由於第三方墊款收回。

## 合約資產

於2025年12月31日，合約資產為人民幣86.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣98.4百萬元下降11.7%。主要是由於收入減少。

## 貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣243.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣222.5百萬元上升9.6%。該上升主要是受到國內房地產市場持續承壓，公司對經營費用的支付更加謹慎。

## 合約負債

於2025年12月31日，合約負債為人民幣193.6百萬元，較2024年12月31日的人民幣222.3百萬元減少12.9%。合約負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款，本年度內減少主要是由於已收付款減少，主要歸因於年內新增合約建築面積下降。

## 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2025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	截至2025年	於2025年	時間表 (附註)
				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	63.5	237.0	
1.1. 設立新的區域分公司	75.1	10.0	1.4	6.9	68.2	於2027年12月 31日前
1.2. 為我們的新分公司招募新僱員	180.4	24.0	2.4	30.9	149.5	於2027年12月 31日前
1.3. 品牌推廣	22.5	3.0	2.3	22.5	-	於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	於2027年12月 31日前
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0	-	-	270.6	於2027年12月 31日前
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0	0.3	12.5	92.7	於2027年12月 31日前
4. 一般營運資金	75.1	10.0	-	75.1	-	上市後一至 二年
總計	<u>751.4</u>	<u>100.0</u>	<u>6.4</u>	<u>151.1</u>	<u>600.3</u>	

附註：根據最初時間表，用於「拓展「大中原」地區新市場和新服務」、「進行戰略投資及收購」及「加強信息科技系統」的所得款項，原預期將於上市後三年內悉數動用（即於2024年5月前）。然而，由於中國房地產市場下行，市場需求下降，本集團業務拓展亦因此受到影響，該等所得款項預期悉數動用時間已延後至上市後五年內（即於2026年5月前），相關情況已於本公司截至2023年12月31日止年度之年報中披露。鑒於中國房地產市場下行趨勢持續，本集團於河南省內及其他省份的業務拓展均受到顯著阻礙。此外，越來越多國內房地產開發商進入代建行業，導致行業競爭加劇。鑒於國內房地產開發商所面臨的財務風險尚未完全化解，本集團在投資決策方面採取更為審慎的態度。經審慎考慮並對本集團的營運及業務策略，以及上述中國代建市場面臨的挑戰進行詳細評估後，董事會認為本集團的業務拓展將進一步延後，並已議決將上述所得款項預期悉數動用時間進一步延長至2027年12月31日。

## 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2025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		估認購事項所得款項的百分比	年度內動用的所得款項淨額	截至2025年12月31日的實際用途	於2025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	人民幣百萬元	人民幣百萬元	(附註)
政府代建業務的發展	137.0	123.5	50.0	-	-	123.5	於2027年12月31日前
資本代建業務的發展	123.4	111.1	45.0	-	-	111.1	於2027年12月31日前
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(即於2025年5月前)
總計	<u>274.1</u>	<u>247.0</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>12.4</u>	<u>234.6</u>	

附註：根據最初時間表，用於「政府代建業務的發展」及「資本代建業務的發展」的所得款項，原預期將於完成認購事項後三年內悉數動用(即於2026年5月前)。鑒於中國房地產市場下行趨勢持續，本集團於河南省內及其他省份的業務拓展均受到顯著阻礙。越來越多國內房地產開發商進入代建行業，導致行業競爭加劇。鑒於國內房地產開發商所面臨的財務風險尚未完全化解，本集團在業務發展決策方面採取更為審慎的態度。此外，本集團於政府代建及資本代建領域的業務發展需要具備較強的品牌公信力，而本公司股份暫停買賣已對此造成影響。經審慎考慮並對本集團的營運及業務策略，以及上述中國代建市場面臨的挑戰及市場需求下降進行詳細評估後，董事會認為本集團政府代建及資本代建業務的規模化進展將有所延後，並已議決將上述所得款項預期悉數動用時間延長至2027年12月31日。

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2025年12月31日，現金及現金等價物為人民幣2,575.9百萬元(2024年12月31日：人民幣2,484.0百萬元)。於2025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2025年12月31日，資本負債比率為零(2024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2025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2025年12月31日，本集團無持有任何重大投資。

## 暫停買賣及復牌

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、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日及2025年12月19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、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。

在本公司達成所有復牌指引後，本公司股份已於2025年12月22日上午九時起於聯交所恢復買賣。詳情請參閱本公司日期為2025年12月19日之公告。

## 報告期後事項

於2025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2025年12月31日，本集團共有490名全職僱員，包括269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。如此可確保本公司擁有一支凝聚力強且充滿活力的穩定人才隊伍，為本公司的長遠及可持續發展提供支持。

## 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。據董事所深知，除偏離企業管治守則守則條文第F.1.3條外，本公司於年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.1.3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(當時為執行董事)、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(當時為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《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於本年度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、徐穎先生及董曉春女士。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(2024年12月31日：無)。

## 股東週年大會

2026年股東週年大會(「**2026年股東週年大會**」)將於2026年6月10日(星期三)舉行。2026年股東週年大會通告將適時刊發並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

釐定本公司股東出席2026年股東週年大會(或其任何續會或延會)及於會上投票的資格的記錄日為2026年6月10日(星期三)。為釐定股東出席2026年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2026年6月5日(星期五)至2026年6月10日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理香港股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席2026年股東週年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2026年6月4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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.centralchinamgt.com](http://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。

承董事會命  
中原建業有限公司  
主席  
胡葆森

香港，2026年3月30日

於本公告日期：(1)主席兼非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為王軍先生及劉琳女士；及(3)獨立非執行董事為徐穎先生、劉殿臣先生及董曉春女士。