

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2021年6月30日止六個月的
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 期內收入為人民幣634.8百萬元，較2020年同期增加32.0%。
- 期內淨利潤為人民幣362.4百萬元，較2020年同期增加20.0%。
- 期內核心淨利潤*為人民幣380.0百萬元，較2020年同期增加25.6%。
- 期內每股基本盈利為人民幣11.99分，較2020年同期增加人民幣1.81分。
- 期內經營活動所得現金淨額221.2百萬元，較2020年同期增加49.1%。
- 截至2021年6月30日，現金及現金等價物餘額為2,224.6百萬元，較2020年同期增加478.4%。
- 截至2021年6月30日，在管建築面積(「**建築面積**」) 30.08百萬平方米，較2020年同期增加25.2%
- 期內中期股息為每普通股8.60港仙。

* 扣除上市開支和相關稅項影響

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2021年6月30日止六個月(「期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同2020年同期的比較數字如下。本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱中期業績並經董事會批准。

綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月—未經審核

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	634,829	480,932
其他收入	4	8,289	4,123
人員成本	5(b)	(92,351)	(48,908)
折舊及攤銷開支	5(c)	(7,310)	(6,181)
上市開支		(23,469)	(645)
其他經營開支		(30,091)	(16,260)
貿易應收款項和合約資產的預期信貸虧損		(6,082)	(8,324)
融資成本	5(a)	(246)	(208)
應佔一間聯營公司虧損		(269)	(417)
除稅前溢利	5	483,300	404,112
所得稅	6	(120,877)	(102,113)
期內溢利		362,423	301,999
以下應佔：			
本公司權益股東		362,423	301,999
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣分)		11.99	10.18

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月—未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>362,423</u>	<u>301,999</u>
期內其他全面收益(除稅後並經重新分類調整)：		
可能於期後重新分類至損益的項目：		
換算以下項目的匯兌差額：		
— 海外附屬公司財務報表	<u>11,193</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益	<u>11,193</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>373,616</u>	<u>301,999</u>

綜合財務狀況表

於2021年6月30日—未經審核

		於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	24,202	24,342
無形資產		3,311	1,128
於一間聯營公司的權益		2,741	3,010
遞延稅項資產		8,170	6,531
		<u>38,424</u>	<u>35,011</u>
流動資產			
合約資產		278,377	238,149
貿易及其他應收款項	9	183,310	1,017,292
現金及現金等價物	10	2,224,566	384,599
		<u>2,686,253</u>	<u>1,640,040</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	75,704	113,885
合約負債		423,917	474,949
租賃負債		6,050	7,281
即期稅項		51,976	66,473
		<u>557,647</u>	<u>662,588</u>
流動資產淨值		<u>2,128,606</u>	<u>977,452</u>
總資產減流動負債		<u>2,167,030</u>	<u>1,012,463</u>

綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日—未經審核

	於2021年 6月30日 附註 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	<u>3,169</u>	<u>5,071</u>
資產淨值	<u>2,163,861</u>	<u>1,007,392</u>
股本及儲備		
股本	27,035	—
儲備	<u>2,136,826</u>	<u>1,007,392</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>2,163,861</u>	<u>1,007,392</u>
總權益	<u>2,163,861</u>	<u>1,007,392</u>

未經審核中期財務報告附註

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2021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」)河南及其他省份提供房地產代建服務。

1 編製基準

於本公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前，本集團房地產代建業務乃由河南中原建業城市發展有限公司(「中原建業」)以及建業地產股份有限公司的若干其他附屬公司(「其他建業地產經營實體」)開展。除房地產代建業務外，該等實體亦透過單獨的法律實體或其分支機構從事房地產開發及投資業務(「非上市業務」)。

為於籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市時理順公司架構，本集團進行重組。作為重組的一部分，中原建業出售其於所投資從事非上市業務的四個實體(「除外實體」)的股權。同時，先前由其他建業地產經營實體經營的項目管理業務亦透過將該等實體所擁有的現有未完工房地產代建合約轉讓予中原建業的方式轉讓予本集團。

除外實體的財務資料自呈列期間期初已被剔除，猶如中原建業從未於該等實體持有任何股權。與於除外實體之投資及出售除外實體有關的現金流量反映為向股東分配資本或股東出資(倘適當)。

於重組完成後，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。重組涉及加入若干並無實質業務的新成立投資控股實體，作為房地產代建業務的新控股公司。在重組前後，所有權及房地產代建業務的經濟實質並無變動。因此，所呈列的有關期間的綜合財務報表乃作為房地產代建業務財務報表的延續而編製，而房地產代建業務的資產及負債按結轉基準予以確認及計量。集團內結餘、交易及集團內交易產生的任何未變現收益／虧損於編製財務報表時悉數撇銷。

1 編製基準(續)

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頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告。本報告於2021年8月16號獲授權刊發。

本簡明綜合中期財務報告乃根據披露於日期為2021年5月18日的會計師報告中的截至2020年12月31日止年度之歷史財務資料內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於2021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號規定的簡明綜合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。實際結果或有別於該等估計。

本簡明綜合中期財務報告載列簡明綜合財務報表以及選定的解釋附註。附註包括對於瞭解本集團自披露於日期為2021年5月18日的會計師報告中的截至2020年12月31日止年度之歷史財務資料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。該簡明綜合中期財務報表及當中的附註並不涵蓋香港財務報告準則就編製全套財務報表所要求的所有資料。

2 會計政策變動

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香港財務報告準則修訂本：

- 香港財務報告準則第16號之修訂本，*2021年6月30日之後的2019年新型冠狀病毒疫情相關租金減免*
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本，*利率基準改革—第二階段*

除香港財務報告準則第16號之修訂本外，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。該等變動概無對本中期財務報告造成重大影響。

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益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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>634,829</u>	<u>480,932</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，本集團僅有一個經營分部。

(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 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	6,645	4,062
其他	<u>1,644</u>	<u>61</u>
	<u>8,289</u>	<u>4,123</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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債利息	<u>246</u>	<u>208</u>
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
(b) 人員開支		
薪金、工資及其他福利	86,007	46,036
界定供款退休計劃供款	5,014	1,960
以股權結算以股份為基礎的付款開支	<u>1,330</u>	<u>912</u>
	<u>92,351</u>	<u>48,908</u>
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	2,286	2,767
—使用權資產	<u>4,282</u>	<u>2,712</u>
	<u>6,568</u>	<u>5,479</u>
無形資產的攤銷成本	<u>742</u>	<u>702</u>

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	122,516	104,222
遞延稅項		
暫時差額的來源及撥回	<u>(1,639)</u>	<u>(2,109)</u>
	<u>120,877</u>	<u>102,113</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) 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（「企業所得稅」）。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於截至2021年6月30日止六個月本公司權益股東應佔溢利人民幣362,423,000元及已發行普通股的加權平均數3,021,811,453股計算，其中包括：

- (i) 於2021年1月1日已發行1股普通股；
- (ii) 緊接首次公開發售完成前根據資本化發行而發行的2,967,116,119股普通股，猶如該等普通股於截至2021年6月30日止六個月整個期間發行在外；及
- (iii) 於上市日期透過首次公開發售發行的328,172,000股普通股。

7 每股盈利(續)

(a) 每股基本盈利(續)

截至2020年6月30日止六個月的每股基本盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣301,999,000元及普通股加權平均數2,967,116,119股(包括緊接首次公開發售完成前根據資本化發行而發行的2,967,116,119股普通股，猶如2,967,116,119股普通股於截至2020年6月30日止六個月整個期間發行在外)計算。

截至2021年及2020年6月30日止六個月普通股加權平均數的計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
於1月1日的已發行普通股	1	—
資本化發行的影響	2,967,116,119	2,967,116,119
於2021年5月31日透過首次公開發售發行股份的 影響	<u>54,695,333</u>	<u>—</u>
	<u><u>3,021,811,453</u></u>	<u><u>2,967,116,119</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2021年及2020年6月30日止六個月概無發行在外的潛在攤薄股份。

8 物業、廠房及設備

使用權資產

截至2021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2,043,000元。該等租賃概不包括可變租賃付款。

9 貿易及其他應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	148,423	156,748
減：信貸虧損撥備	(16,786)	(14,779)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	131,637	141,969
應收關聯方款項	28,988	869,213
其他應收款項	18,512	3,630
按攤銷成本計量的金融資產	179,137	1,014,812
按金及預付款項	4,173	2,480
	183,310	1,017,292

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：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
3個月內	67,111	89,414
3個月至6個月	33,979	25,311
6個月至1年	24,555	21,145
1年以上	5,992	6,099
	131,637	141,969

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
財務狀況表中的現金及現金等價物	<u>2,224,566</u>	<u>384,599</u>

11 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	5,993	17,415
其他應付款項及應計費用	<u>69,711</u>	<u>96,470</u>
	<u>75,704</u>	<u>113,885</u>

應付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付款項將於一年內結清或按要求償還。

12 資本、儲備及股息

(a) 股本

	於2021年6月30日		於2020年12月31日	
	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>38,000,000</u>	<u>380,000</u>

	於2021年6月30日		於2020年12月31日	
	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2021年1月1日／2020年 10月22日(註冊成立日期)	1	—*	1	—*
資本化發行(附註(ii)) 透過首次公開發售發行 股份(附註(iii))	<u>2,967,116,119</u>	<u>24,343</u>	—	—
	<u>328,172,000</u>	<u>2,692</u>	—	—
於6月30日／12月31日	<u>3,295,288,120</u>	<u>27,035</u>	<u>1</u>	<u>—*</u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

附註：

(i) 本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊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) 緊接首次公開發售完成前，本公司於上市日期透過資本化本公司股份溢價賬29,671,161港元(相當於約人民幣24,343,000元)向建業地產配發及發行2,967,116,119股按面值入賬列作繳足的普通股。

(iii) 本公司股份於聯交所上市時，328,172,000股每股面值0.01港元的普通股按每股普通股3.00港元的價格發行。所得款項3,281,720港元(即面值，相當於約人民幣2,692,000元)入賬為本公司股本。餘下所得款項(扣除股份發行開支)約949,317,000港元(相當於約人民幣778,831,000元)入賬為本公司股份溢價賬。

12 資本、儲備及股息(續)

(b) 股息

(i) 應付本公司權益股東應佔中期期間股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中期期間後宣派的中期股息為每普通股8.60港 仙(相當於人民幣7.16分)(2020年：無)。	<u>235,813</u>	<u>-</u>

中期股息於報告期末尚未確認為負債。

13 無須作出調整之報告期末後事項

報告期末後，本公司董事會宣派中期股息。進一步詳情披露於附註12(b)。

管理層討論及分析

營運回顧

疫情影響

2021年上半年，全球疫情形勢好轉，世界經濟逐步復甦，但仍呈現出顯著的分化和不均衡態勢。國內疫情防控初現成效，中國經濟出現強勢復甦態勢，2021年上半年中國GDP同比增長12.7%，世界銀行預計全年中國經濟增長8.5%，為企業的發展提供了積極的利好環境。

宏觀形勢

在「房住不炒、租售並舉、金融審慎」的政策導向下，國家對房地產行業的宏觀調控不斷收緊，房企資金壓力加大，競爭加劇；然而，國家也提出2021年新型城鎮化和城鄉融合發展重點任務，即深入實施以人為核心的新型城鎮化戰略，推進以縣城為重要載體的城鎮化建設，加快推進城鄉融合發展，為「十四五」開局提供有力支撐。

代建市場

由於房地產市場的政策環境和趨勢演化，房地產代建市場擁有廣闊的發展機遇。2021年5月27日，「讓世界變輕」首屆中國代建價值峰會發佈《代建行業藍皮書》，預測2021年代建行業滲透率將達4.8%，而相較於歐美國家20%-30%的滲透率，中國代建行業滲透率仍有5.2倍的增長空間，賽道廣闊，未來發展前景可觀。

除此之外，公共住房及城市更新需求潛力巨大。未來五年新增住房總體需求除了商品住宅以外，仍有大量公共住房建設及城市更新需求，主要包含政府主導的城市更新、城投公司、保障房、舊城改造等領域。目前新的政策形勢下，重點城市政策性住房將會大比例提升，整體代建市場廣闊。

2021年上半年，由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所和中指研究院三家單位聯合主辦的「2021中國房地產百強企業研究成果發佈會」上，中原建業榮獲「2021中國房地產代建運營優秀企業」。

大中原戰略

在以鄭州為中心、周邊500公里範圍內的大中原地區，包含8個省、6個國家級城市群(長江中游城市群、長江三角洲城市群、中原城市群、關中平原城市群、京津冀城市群和山東半島城市群)，有4.3億人口、覆蓋595座縣及縣級以上城市，常住人口城鎮化率57.4%(全國為60.6%)，低於全國3.2個百分點。大中原地區蘊涵著極其巨大的市場機會，為企業的發展提供了廣闊的舞台。本集團的主要增長策略之一是擴展至大中原地區。目前本集團已進駐省份為河北、安徽、陝西、山西，預計下半年將全部進駐大中原地區的其他3個省份。

期內項目發展

2021年上半年，新簽代建項目52個，新增合約建築面積5,733,600平方米，同比增長21.5%，其中，本集團在管項目的合約銷售金額約168.16億元，同比增長30.0%。截至2021年6月30日，本集團在管項目250個，在管項目建築面積約3,008萬平方米。2021年上半年，新簽省外項目9個，新增合約建築面積928,633平方米。截至2021年6月30日，本集團已在116個市縣開展業務，其中包括河南省的99個市縣、其他6省和自治區的17個市縣。

未來業務計劃及策略

2021年下半年，在大中原戰略的指導下，本集團在穩固省內市場絕對領先地位的同時，將繼續提升核心競爭力、勇於拓展、積極進取，不斷擴大省外業務規模、提高在全國代建市場的佔有率。2021年下半年，本集團圍繞以下重點戰略計劃：

1、加速推動省外工作新突破

一是總部持續優化省外拓展的標準和機制，做好未進駐省份的統一部署和重點省外項目的拓展支持。區域根據總部工作標準強化城市資源協同，拓寬獲取項目的渠道，確保全年實現周邊七省全進駐；二是省外項目全部列為重點項目管理，並打造為標桿項目。通過項目的高效運營，產品力和服務力的展示，推動省外品牌落地，積累省外項目運營管理經驗；三是對於政府、行業、地產商會、媒體的交流全面發力，對省外業務合作模式持續優化，確保打開省外發展的新局面，形成成熟的省外業務拓展、運營及品牌落地的工作經驗。

2、持續加大對政府代建投入

國家「十四五」規劃中特別提出要有效增加保障性住房供給，推進以人為核心的新型城鎮化，實施城市更新行動並促進大中小城市和小城鎮協調發展。以上政策的支持，預期對公共住房和城市更新的需求將繼續成為我國房地產政府代建的增長動力，政府代建需求仍將維持一定規模。截至2019年底，我國常駐人口城鎮化率已經突破60%，根據十四五規劃目標，2025年我國常住人口城鎮化率要達到65%，這是房地產政府代建發展的重要機遇。

3、持續提高產品和服務水平

圍繞產品力提升，重點開展兩方面工作：一是針對目前的產品創新成果及時總結和推廣應用，在下半年推進一批項目開展產品迭代，不斷提升產品競爭力；二是結合示範區全流程管理中的優秀經驗和管理效果，在創新的基礎上形成標準化管理機制，並在下半年全面推廣。圍繞服務力提升，一是加強客服全週期風險前介管理、客訴管理、客戶滿意度管理；二是落地合作夥伴「分類、分級」管理機制，促進合作夥伴滿意度提升。

4、不斷豐富業務發展模式

加強對政府代建、資本代建等新業務模式的創新研究，加強對二線城市研究、做好高能級城市的業務佈局規劃，加強對涵蓋住宅產品的各類地產形態的研究，力爭在三年內具備全品類代建綜合服務的能力；重點加強資本代建業務模式的研究，積極鏈接金融機構、資產公司、政府投資平台探索業務合作模式，有效梳理和整合現有合作夥伴的資源搭建投資者聯盟，積極探索搭建有本集團特色的符合輕資產行業發展需求的資本代建平台，開闢資本代建的新藍海；在現有項目全流程精細化管理的基礎上，持續提升精細化管理水平、不斷沉澱管理經驗，加快本集團大運營的數智化建設，積極探索「代建服務數字化SaaS平台」的打造。

5、優化組織管理機制

在大中原戰略指引下，圍繞組織管理能力提升，本集團主要開展以下工作。一是制定配套激勵措施，全面推行幹部兼任機制；二是全面推行幹部分級管理，並制定非管人員專業等級認證方案；三是根據輕資產業務特點，結合幹部兼任、項目分類、人才儲備，圍繞提升人均效能制定具體管理標準、優化本集團組織考核體系。

前景展望

展望未來，行業賽道不斷加寬，行業持續發展的潛力不斷釋放，公司將以產品和服務為中心，穩步推進項目全流程精細化管理體系，在管理紅利時代，打造中原建業的核心競爭力，推動本集團由代建領先企業成長為領軍企業。

財務分析

本集團於期間內實現：

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。於期間內，本集團收入人民幣634.8百萬元，與2020年同期的人民幣480.9百萬元相比，同比增加了32.0%。收入增加主要由於在管項目數量及總在管合約建築面積增加所致。按照在管項目是否位於河南省劃分，本集團對應的收入情況如下：

收入	截至6月30日止六個月				
	二零二一年		二零二零年		變動
	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入 百分比	人民幣千元 (未經審計)	佔總收入 百分比	增加/(減少)
河南省項目	596,195	93.9%	471,458	98.0%	26.5%
除河南省外的項目	38,634	6.1%	9,474	2.0%	307.8%
合計	634,829	100%	480,932	100%	32.0%

人工成本

本集團的人員開支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向我們的僱員支付的以股份為基礎並以權益作結算的付款。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。

於期間內，人工成本為人民幣92.4百萬元，較2020年同期的人民幣48.9百萬元增加88.8%。增加的主要原因是管建築面積增加，對應員工數量上升，導致人工成本增加。

上市費用

上市開支主要包括就上市向外部財務、法律及申報會計師支付的專業費用。於期間內，本集團的上市開支為人民幣23.5百萬元，佔收入的3.7%。

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。於本報告期內，本公司其他經營開支為人民幣30.1百萬元，較2020年同期的人民幣16.3百萬元增加85.1%。增加的主要原因是：(i)在管建築面積及員工數量增加，對應的業務招待費、辦公及差旅開支增加；(ii)2020年同期，受新冠疫情的影響，業務拓展出行受限，對應的業務招待費、辦公及差旅開支增加。

所得稅

本報告期內，本集團的所得稅開支為人民幣120.9百萬元，較2020年同期的人民幣102.1百萬元增加了18.4%。所得稅有效稅率為25.0%，與2020年同期有效稅率25.3%基本持平。所得稅費用增加的主要原因是稅前利潤增加。

期內利潤

本報告期內，淨利潤為人民幣362.4百萬元，較2020年同期的人民幣302.0百萬元增加了20.0%。剔除上市費用及相關稅項影響後，期內本公司股東應佔核心淨利潤為人民幣380.0百萬元，較2020年同期增長25.6%。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款達到人民幣183.3百萬元，較2020年末的人民幣1,017.3百萬元下降82.0%。主要由於應收關聯方款項843.2百萬元於本期收回。貿易應收款餘額由2020年末的人民幣142.0百萬元減少至2021年6月末的人民幣131.6百萬元，減少7.3%。

合同資產

於2021年6月30日，本集團合同資產為人民幣278.4百萬元，較2020年末的人民幣238.1百萬元增加16.9%。這主要是由於項目開發週期增加。合同資產在未來將轉化為本公司的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為人民幣75.7百萬元，較2020年末的人民幣113.9百萬元下降33.5%。主要原因是應付職工薪酬減少了人民幣42.3百萬元。

合同負債

合同負債為人民幣423.9百萬元，較2020年末的人民幣474.9百萬元下降10.7%。合同負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款。

上市所得款項

本公司普通股於2021年5月31日成功在香港聯交所主板上市(「上市」)，現根據全球發行已發行合共328,172,000股普通股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為908.5百萬港元(相當於人民幣745.4百萬元)。

下表列示截至2021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 %	截至2021年6月30日的實際使用情況 人民幣百萬元	於2021年6月30日未動用的所得款項淨額 人民幣百萬元
拓展「大中原」地區的新市場和新服務	298.2	40%	1.7	296.5
進行戰略投資和收購	268.3	36%	–	268.3
加強資訊科技系統	104.4	14%	–	104.4
一般營運資金	74.5	10%	24.4	50.1
總計	745.4	100%	26.1	719.3

預計於未來三年內，未動用所得款項將用於上述用途。

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2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,224.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣384.6百萬元)。該增加主要由於收到應收關聯方款項及收到首次公開發售所得款項。於2021年6月30日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。報告期後，本公司宣佈就截至2021年6月30日止六個月的應佔利潤向本公司的股東派發中期股息合共約人民幣235.8百萬元。

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2021年6月30日，資本負債比率為零。

債務

本報告期內，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，絕大部份業務以人民幣進行。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2021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

本報告期內，本集團並無資產抵押事宜。

重大收購及出售

本報告期內，本集團並無重大收購及出售事項。

重大投資

截止2021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2021年6月30日，本集團共有約1,228名全職僱員，包括709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，本公司於自2021年5月31日（「**上市日期**」）至2021年6月30日止期間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自上市日期至2021年6月30日止期間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

截至2021年6月30日止六個月，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。

根據上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條進行董事履歷詳情變更

本公司於2021年5月18日刊發招股章程以來，概無其他董事履歷詳情的變更須根據上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條作出披露。

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。於本公告日期，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，並已審閱本集團期間內的未經審核中期綜合財務報表。

截至2021年6月30日止六個月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致股東的未經修訂的審閱報告包含在中期報告內。

中期股息

董事會宣派期間內的中期股息(「**中期股息**」)為每普通股8.60港仙。中期股息將於2021年9月21日(星期二)或前後向於2021年9月6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2021年9月2日(星期四)至2021年9月6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2021年9月1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2021年9月21日(星期二)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2021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，2021年8月16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馬曉騰先生；(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。