

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12月31日止年度的年度業績公告

### 財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度(「本年度」)收入為人民幣1,301.4百萬元，較2020年增加13.0%。
- 本年度淨利潤為人民幣770.2百萬元，較2020年增加13.0%，本年度淨利潤率為59.2%。
- 本年度核心淨利潤\*為人民幣784.9百萬元，較2020年增加13.9%。
- 本年度每股基本盈利為人民幣24.39分，較2020年增加人民幣1.42分。
- 董事會建議派發本年度的末期股息每股普通股9.90港仙。

\* 扣除上市開支和相關稅項影響

## 年度業績

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」)本年度的綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	2	1,301,449	1,152,082
其他收入	3	34,910	5,787
人員成本	4(b)	(196,859)	(168,468)
折舊及攤銷開支	4(c)	(18,177)	(12,916)
上市開支		(19,711)	(10,448)
其他經營開支		(72,330)	(38,539)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損		(15,482)	(13,774)
融資成本	4(a)	(413)	(389)
應佔一間聯營公司之虧損		(509)	(998)
除稅前溢利	4	1,012,878	912,337
所得稅	5	(242,723)	(230,867)
年內溢利		770,155	681,470
以下應佔：			
本公司權益股東		770,155	681,470
每股盈利			
— 基本及攤薄(人民幣分)	6	24.39	22.97

綜合損益及其他全面收益表  
截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	<u>770,155</u>	<u>681,470</u>
年內其他全面收益(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： 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(95)</u>	<u>16</u>
年內其他全面收益	<u>(95)</u>	<u>16</u>
年內全面收益總額	<u><u>770,060</u></u>	<u><u>681,486</u></u>
以下應佔：		
本公司權益股東	<u><u>770,060</u></u>	<u><u>681,486</u></u>

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	20,212	24,342
無形資產	7	9,628	1,128
於一間聯營公司的權益	9	2,501	3,010
其他金融資產	10	8,076	–
遞延稅項資產	16(b)	10,158	6,531
		<u>50,575</u>	<u>35,011</u>
<b>流動資產</b>			
合約資產	11(a)	300,500	238,149
貿易及其他應收款項	12	568,150	1,017,292
現金及現金等價物	13	1,975,806	384,599
		<u>2,844,456</u>	<u>1,640,040</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	128,258	113,885
合約負債	11(b)	393,249	474,949
租賃負債	15	4,464	7,281
即期稅項	16(a)	47,822	66,473
		<u>573,793</u>	<u>662,588</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,270,663</u>	<u>977,452</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,321,238</u>	<u>1,012,463</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15	1,609	5,071
<b>資產淨值</b>		<u>2,319,629</u>	<u>1,007,392</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17(a)	27,035	–*
儲備		2,292,594	1,007,392
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<u>2,319,629</u>	<u>1,007,392</u>
<b>總權益</b>		<u>2,319,629</u>	<u>1,007,392</u>

\* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

## 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)(「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(「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。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

#### (a) 合規聲明

該等財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，其綜合條款包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的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，香港公認會計原則和香港公司條例的披露規定。本財務報表亦符合香港《公司條例》的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納之主要會計政策披露如下。

香港會計師公會經頒佈若干自本會計年度起生效或可供本集團提前採納的經修訂之香港財務報告準則。初次應用該等與本集團有關之香港財務報告準則所引致當前會計期間之會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料列載於附註1(c)。

#### (b) 編製基準及功能貨幣和呈列貨幣

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(「上市業務」)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房地產代建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，所呈列的有關年度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抵銷。

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司的權益。除另有指明者外，綜合財務報表以人民幣呈列，並湊整至最接近的千元計算，而本公司功能貨幣則為港元（「港元」）。編製財務報表採用的計量基準為歷史成本基準，惟金融資產投資乃按公平值列賬。

編製符合香港財務報告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

本集團已於當前會計期間對本財務報表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
- 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

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。該等變動並無對本集團已於綜合財務報表編製或呈列之本年度或過往年度之業績及財務狀況造成重大影響。

## 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：

	2021年 人民幣千元	2020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>1,301,449</u>	<u>1,152,082</u>

本集團的客戶基礎分散，與任何客戶的交易額概無超過本集團總收入的10%。

**(ii) 來自提供房地產代建服務的收入預期於日後確認**

於2021年12月31日，分配至本集團現有合約項下的餘下履約責任的交易價格總額為人民幣3,102,923,000元(2020年：人民幣2,790,191,000元)。該金額代表客戶與本集團之間已訂立的房地產代建服務合約中將來預期可確認的收入。本集團將透過計量完全達致履約責任的進度(預計於未來48個月內發生(2020年：未來48個月))，確認未來預期收入。

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**

由於本集團運營產生的收入及溢利全部來自中國的業務活動，故並無呈列地區資料。

**3 其他收入**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	33,043	5,458
其他	1,867	329
	<u>34,910</u>	<u>5,787</u>



#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債利息	<u>413</u>	<u>389</u>
(b) 人員開支		
薪金、工資及其他福利	183,949	165,267
界定供款退休計劃供款	9,493	2,030
以股權結算以股份為基礎的付款開支	<u>3,417</u>	<u>1,171</u>
	<u>196,859</u>	<u>168,468</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界定供款退休計劃。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。

本集團亦為香港所有合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃條例及相關規例，本集團及僱員按相關僱員有關收入(每月有關收入的上限最高為30,000港元)的5%為強積金計劃供款。

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。

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(c) 其他項目			
折舊開支	7		
—擁有的物業、廠房及設備		8,209	6,012
—使用權資產		<u>8,065</u>	<u>5,646</u>
		<u>16,274</u>	<u>11,658</u>
無形資產的攤銷成本	7	<u>1,903</u>	<u>1,258</u>
核數師酬金		<u>3,919</u>	<u>1,612</u>

## 5 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項為：

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>			
中國企業所得稅	(iii)	246,350	234,311
<b>遞延稅項</b>			
暫時差額的來源及撥回		<u>(3,627)</u>	<u>(3,444)</u>
		<u><b>242,723</b></u>	<u><b>230,867</b></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) 於有關年度，就須繳納香港利得稅的收入而言，於香港註冊成立的本集團實體須就估計應課稅溢利的首個2,000,000港元按所得稅適用稅率8.25%繳稅，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%繳稅。
- (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)」)於有關年度享有優惠稅率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」)。

(b) 稅項開支與按會計溢利以適用稅率計算的稅項的對賬：

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利		<u>1,012,878</u>	<u>912,337</u>
除稅前溢利稅項，按25%計算		253,220	228,084
母公司與若干附屬公司的稅率差異		(16,832)	-
不可扣稅開支的稅務影響		<u>6,335</u>	<u>2,783</u>
所得稅開支		<u><b>242,723</b></u>	<u><b>230,867</b></u>

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利乃基於相關年度本公司權益股東應佔溢利人民幣770,155,000元及已發行普通股的加權平均數3,158,084,620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，猶如該等普通股於相關年度整個期間發行在外；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；及
- (iv) 本公司於2021年12月回購5,582,000股普通股。

截至2020年12月31日止年度的每股基本盈利乃基於本公司權益股東應佔溢利人民幣681,470,000元及普通股加權平均數2,967,116,119股(猶如緊接首次公開發售完成前根據資本化發行的2,967,116,119股普通股於截至2020年12月31日止年度整個期間發行在外)計算。

普通股加權平均數：

	2021年	2020年
於1月1日的已發行普通股	1	—
本公司註冊成立時發行的股份	—	—*
資本化發行的影響	2,967,116,119	2,967,116,119
於2021年5月31日通過首次公開發售發行 股份的影響	191,433,667	—
已回購股份的影響	(465,167)	—
	<u>3,158,084,620</u>	<u>2,967,116,119</u>

\* 該數目指低於1股的加權數。

### (b) 每股攤薄盈利

截至2021年及2020年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄股份。

## 7 物業、廠房及設備以及無形資產

### (a) 物業、廠房及設備賬面值之對賬

	自用 租賃物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於2020年1月1日	15,298	5,028	3,980	8,277	32,583
添置	8,385	608	1,638	1,000	11,631
出售	(1,809)	—	—	—	(1,809)
於2020年12月31日	21,874	5,636	5,618	9,277	42,405
添置	2,089	547	467	9,041	12,144
出售	(1,676)	—	—	—	(1,676)
於2021年12月31日	<u>22,287</u>	<u>6,183</u>	<u>6,085</u>	<u>18,318</u>	<u>52,873</u>
<b>累計折舊：</b>					
於2020年1月1日	(3,809)	(996)	(2,179)	(1,230)	(8,214)
年內開支	(5,646)	(1,143)	(1,322)	(3,547)	(11,658)
出售撥回	1,809	—	—	—	1,809
於2020年12月31日	(7,646)	(2,139)	(3,501)	(4,777)	(18,063)
年內開支	(8,065)	(1,292)	(1,135)	(5,782)	(16,274)
出售撥回	1,676	—	—	—	1,676
於2021年12月31日	<u>(14,035)</u>	<u>(3,431)</u>	<u>(4,636)</u>	<u>(10,559)</u>	<u>(32,661)</u>
<b>賬面淨值：</b>					
於2021年12月31日	<u>8,252</u>	<u>2,752</u>	<u>1,449</u>	<u>7,759</u>	<u>20,212</u>
於2020年12月31日	<u>14,228</u>	<u>3,497</u>	<u>2,117</u>	<u>4,500</u>	<u>24,342</u>

(b) 使用權資產

本集團的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按折舊成本列賬之自用租賃物業	(i)	<u>8,252</u>	<u>14,228</u>

於損益內確認的租賃相關開支項目分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊開支：		
自用租賃物業	<u>8,065</u>	<u>5,646</u>
租賃負債利息(附註4(a))	413	389
短期租賃相關的開支	<u>3,169</u>	<u>2,514</u>

於相關年度，使用權資產添置為人民幣2,089,000元(2020年：人民幣8,385,000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。

(c) 無形資產

軟件  
人民幣千元

成本：

於2020年1月1日 4,770

添置 573

於2020年12月31日 5,343

添置 10,403

於2021年12月31日 15,746

累計攤銷：

於2020年1月1日 (2,957)

年內開支 (1,258)

於2020年12月31日 (4,215)

年內開支 (1,903)

於2021年12月31日 (6,118)

賬面淨值：

於2021年12月31日 1,128

於2020年12月31日 9,628

## 8 於附屬公司的投資

下表僅載有對本集團業績、資產或負債造成主要影響的兩間附屬公司之詳情。除非另行說明，所持股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊成立 及營業地點	註冊及繳足資本	持有權益比例		主要業務
			由本公司 持有	由一間 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

附註：

以上所有附屬公司均為中國有限公司。

## 9 於一間聯營公司之權益

下表包含本集團的一間聯營公司(為非上市企業實體)，其所報市價並不可得。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期 及地點	註冊及繳足資本	本集團所持有的 實際權益		主要業務
			於12月31日 2021年	2020年	
泌陽縣建恒房地產開發 有限公司	2019年9月12日 中國	人民幣20,000,000元/ 人民幣20,000,000元	20%	20%	物業發展

附註：

該實體為一間中國有限公司。

上文所述的聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

聯營公司的資料如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合財務報表中聯營公司的賬面值	<u>2,501</u>	<u>3,010</u>
本集團應佔聯營公司金額		
持續經營業務虧損	509	998
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
全面虧損總額	<u>509</u>	<u>998</u>

## 10 其他金融資產

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於非上市證券的投資	(i)	<u>8,076</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 本集團於非上市證券的投資為對私募股權基金的投資。本集團指定非上市證券按公平值計入其他全面收益(不可轉回)，因為其不打算在可預見的未來出售該投資。

## 11 合約資產及合約負債

### (a) 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約資產		
房地產代建服務	<u>300,500</u>	<u>238,149</u>

預計所有合約資產將在一年內收回。



(b) 合約負債

合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
房地產代建服務 — 預收履約賬款	<u>393,249</u>	<u>474,949</u>

合約負債變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	474,949	398,784
因年內確認計入年初的合約負債的收益 導致的合約負債減少	(442,898)	(307,639)
因提前開具房地產代建服務賬單導致的 合約負債增加	<u>361,198</u>	<u>383,804</u>
於12月31日	<u>393,249</u>	<u>474,949</u>

於2021年12月31日，預期將於一年後確認為收入的預收履約賬款及已收墊款付款的金額為人民幣99,236,000元(2020年：人民幣100,146,000元)。預計所有合約負債將在一年內確認為收入。

12 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據 減：信貸虧損撥備		<u>219,932</u> <u>(21,659)</u>	<u>156,748</u> <u>(14,779)</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	198,273	141,969
應收關聯方款項		27,510	869,213
其他應收款項	(b)	<u>337,758</u>	<u>3,630</u>
按攤銷成本計量的金融資產		<u>563,541</u>	<u>1,014,812</u>
按金及預付款項		<u>4,609</u>	<u>2,480</u>
		<u>568,150</u>	<u>1,017,292</u>

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	126,499	89,414
3個月至6個月	27,292	25,311
6個月至1年	36,574	21,145
1年以上	7,908	6,099
	<u>198,273</u>	<u>141,969</u>

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

**(b) 其他應收款項**

於2021年12月31日，其他應收款項主要為第三方墊款人民幣317,552,000元，年利率為15%，無抵押，預計可在一年內收回。

**13 現金及現金等價物**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>1,975,806</u>	<u>384,599</u>

**14 貿易及其他應付款項**

	附註 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項	38,856	17,415
其他應付款項及應計費用	<u>89,402</u>	<u>96,470</u>
	<u>128,258</u>	<u>113,885</u>

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。

## 15 租賃負債

下表呈列本集團租賃負債餘下合約到期日：

	2021年12月31日		2020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
一年內	<u>4,464</u>	<u>4,641</u>	<u>7,281</u>	<u>7,750</u>
一年後但於兩年內	<u>1,609</u>	<u>1,628</u>	<u>3,799</u>	<u>4,012</u>
兩年後但於五年內	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,272</u>	<u>1,324</u>
	<u>1,609</u>	<u>1,628</u>	<u>5,071</u>	<u>5,336</u>
	<u>6,073</u>	<u>6,269</u>	<u>12,352</u>	<u>13,086</u>
減：未來利息開支總額		<u>(196)</u>		<u>(734)</u>
租賃負債現值		<u>6,073</u>		<u>12,352</u>

## 16 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項為：

	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	52,067
自損益扣除(附註5(a))	234,311
已付稅項	(214,206)
視作來自母公司的注資	<u>(5,699)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	66,473
自損益扣除(附註5(a))	246,350
已付稅項	<u>(265,001)</u>
於2021年12月31日	<u>47,822</u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
--	----------------	----------------

指：

即期稅項	<u>47,822</u>	<u>66,473</u>
------	---------------	---------------

**(b) 遞延稅項資產**

**(i) 遞延稅項資產各組成部分的變動**

於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產組成部分及於年內之變動如下：

	信貸 虧損撥備 人民幣千元
於2020年1月1日	3,087
計入損益(附註5(a))	<u>3,444</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	6,531
計入損益(附註5(a))	<u>3,627</u>
於2021年12月31日	<u>10,158</u>

**(ii) 綜合財務狀況表對賬**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
--	----------------	----------------

指：

遞延稅項資產	<u>10,158</u>	<u>6,531</u>
--------	---------------	--------------

**(c) 未確認遞延稅項負債：**

於2021年12月31日，與本公司中國附屬公司未分配溢利相關的應納稅暫時性差異為人民幣1,450,319,000元(2020年：人民幣737,905,000元)。由於本公司監控該等附屬公司的股息政策及已釐定很有可能不會於可預見未來內分派溢利，故此並無就分派該等保留溢利須支付的稅項確認遞延稅項負債。

## 17 資本、儲備及股息

### (a) 股本

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

	於12月31日			
	2021年		2020年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
已發行及繳足的 普通股：				
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) 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。

**(b) 股息**

**(i) 應付本公司權益股東應佔年內股息**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
宣派及派付每股普通股8.60港仙(相當於人民幣7.16分)(2020年：無)的中期股息	<u>235,813</u>	<u>—</u>

董事會已建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股9.90港仙。報告期間結束後的建議末期股息未確認為報告期末的負債，將從本公司股份溢價中分派。

**18 承擔**

尚未於財務報表計提撥備的於2021年及2020年12月31日的未履行資本承擔如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約	<u>3,253</u>	<u>3,494</u>

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 一、業務概覽

2021年，作為本集團主要市場的河南省先後遭受汛情及新冠肺炎疫情（「**疫情**」）影響，整體房地產市場受到宏觀政策收緊、行業調控等多重因素的影響，本集團整體經營情況良好，新拓展面積、合同銷售、淨利潤、淨利潤率相較去年同期仍保持較高同比增長，充分彰顯了代建業務優勢。

於本年度，本集團新簽代建項目87個，同比增長8.8%，新增合約建築面積（「**建築面積**」）10,021,905平方米，同比增長16.7%。其中，本集團在管項目的合約銷售金額402.75億元，同比增長17.4%；合約銷售建築面積6,261,669平方米，同比增長9.8%，行業內保持第一。截至2021年12月31日，本集團在管項目261個，在管項目建築總面積約30,974,377平方米。2021年，新簽約省外項目11個，新增合約建築面積1,302,742平方米。截至2021年12月31日，本集團已在119個市縣開展業務，包括河南省內100個市縣、省外19個市縣。

公司業務規模持續增長。截至2021年12月31日，本集團新簽約政府代建項目6個，合約建築面積79萬平方米；新簽資本代建項目1個，合約建築面積20萬平方米，業務模式更加豐富多元。

#### 二、宏觀形勢

作為疫情暴發後的首個復甦之年，2021年中國GDP同比增長8.1%，總體經濟運行平穩。儘管受基數效應、洪澇災害、疫情反覆等多重因素影響，但經濟韌性較強，在全球主要經濟體中依舊領先，為企業的發展提供了積極的利好環境。

在「房住不炒、三穩」政策導向下，2021年國家對房地產行業的調控政策持續收緊。2022年經濟工作會議中，中央針對房地產行業提出要「探索新的發展模式，堅持租購併舉，加快發展長租房市場，推進保障性住房建設」、「因城施策促進房地產業良性循環和健康發展」，整體政策有利於促進房地產行業回歸「住有所居」的根本目標，同時有利於通過「穩發展」政策逐漸恢復房地產市場信心。

### 三、代建市場

隨著房地產行業步入管理紅利時代，傳統的房地產發展邏輯發生轉變，房地產代建業務作為房地產生態鏈轉型中的一種重要模式，以「輕資產、不受資本驅動、低槓桿、不依賴融資、高利潤率、抗週期性」等特性逐漸受到市場關注。

結合國家及各省「十四五」規劃政策，房地產行業供給側改革方向愈發清晰，推動保障性租賃住房建設、城市更新或成趨勢，同時市場加速整合背景下，中小房地產代建業務需求將逐步提升。根據中指院的研究數據顯示，2021年中國代建行業為4.8%的滲透率，而按照歐美國家近30%的滲透率預估，中國代建行業仍有5.2倍的滲透空間，整體代建市場前景可觀。

2021年，中原建業(本集團主要經營附屬公司)榮獲由中指研究院頒發的「2021中國房地產代建運營優秀企業」以及「2021中國房地產代建領先品牌」，這表明的輕資產商業模式在市場上得到了充分認可。



#### 四、大中原戰略

2021年7月，國務院發佈《中共中央國務院關於新時代推動中部地區高質量發展的意見》，提出21條措施以推動中部地區加快崛起。2021年，本集團正式啟動大中原戰略，在以鄭州為中心，周邊500公里範圍內的大中原地區開展代建業務。大中原地區蘊含極其巨大的市場機會，本集團的大中原戰略也契合國家的中部地區發展戰略，這都為本集團的發展提供了廣闊的舞台。2021年期間，本集團開展了「省外媒體中原行」活動，先後組織「安徽媒體中原行」、「安徽媒體反向路演」活動及「湖北媒體行」線上活動，促進了本集團在省外市場的品牌傳播，並有效支撐了省外業務發展。未來，本集團將繼續堅持大中原戰略，在深耕河南主戰場外，繼續發力省外大中原區域，以促進省外業務實現更大突破。

#### 五、未來業務計劃及策略

2022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，將持續打造「項目全流程精細化管理」能力，不斷提升核心競爭力、勇於開拓、積極進取，進一步擴大省外業務規模，提高在全國代建市場的佔有率。2022年，本集團圍繞以下重點戰略計劃：

## **1、實現省外業務發展新突破**

一是加強各業務線對省外市場特別是大中原區域的研究，形成可複製的經驗；二是針對不同的省外市場，逐漸形成符合當地市場的項目運營管控標準，以更客觀的視角推動省外項目運營；三是完善省外政策保障機制，從人員配置、激勵等方面加強對投資團隊的支持；四是助力省外品牌落地和項目簽約；五是以「合作夥伴分類分級管理」為抓手，培育優質合作方，攜手合作方資源走出省外。

## **2、促進業務模式多元化發展**

一是加強對高能級城市的研究及佈局，深化對涵蓋住宅產品的各類地產形態的研究，力爭在五年內具備全品類代建綜合服務的能力；二是積極對接金融機構、資產公司、政府投資平台等，逐步形成政府代建、資本代建的成熟業務模式；三是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。

## **3、持續推進降本提質增效工作**

一是通過全面貫徹項目「全流程精細化」管理的要求，不斷提升項目效益和人均效能。二是持續推進產品創新、不斷提升產品品質，倡導市場適配的、成本約束的創新。三是加強新材料、新技術、新工藝的推廣應用，提高項目管理體系化、標準化。

#### 4、積極探索和推進數智化建設

開展數智化建設，是推進管理效能提升的關鍵路徑。本集團持續開展各業務系統搭建和升級，利用數字化技術手段，提升流程決策效率；同時，通過數智化工具，深度分析與挖掘客戶數據，基於客戶需求創新產品研究和客戶服務水平。其次，本集團將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、提高內控及合規工作標準

本集團作為代建行業的先行者，為確保業務的可持續，要不斷進行管理探索，而在探索過程中就對自身的合規工作提出了更高要求。一是全面梳理完善各項管理制度及文件，切實提升各項工作的合規性；二是加強業務研究，清楚梳理項目合作過程中各方權責，明晰業務規範、清晰管理邊界；三是與合作方團隊一起做好合規相關的業務培訓，共同提高合規意識並保持高水準。

#### 六、前景展望

在管理紅利時代，傳統房地產行業轉入存量時代，房地產開發領域天花板已日漸顯現，但代建行業發展空間大，淨利潤率高，前景依舊廣闊。本集團將以項目「全流程精細化」管理為抓手，不斷提升自身基礎管理能力，豐富業務模式，提升產品力及服務力，持續打造核心競爭力，快速成為代建行業的領軍企業。

## 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1,301.4百萬元，與2020年的人民幣1,152.1百萬元相比增加13.0%。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)
	2021年		2020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	<b>1,208,028</b>	<b>92.8%</b>	1,112,711	96.6%	8.6%
除河南省外的項目	<b>93,421</b>	<b>7.2%</b>	39,371	3.4%	137.3%
合計	<b><u>1,301,449</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>1,152,082</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>13.0%</u></b>

### 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。於本年度內，其他收入為人民幣34.9百萬元，較2020年的人民幣5.8百萬元增加人民幣29.1百萬元。增加的主要原因是按攤銷成本計量的金融資產產生的利息收入較2020年增加人民幣27.6百萬元。

## 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。於本年度內，人員成本為人民幣196.9百萬元，較2020年的人人民幣168.5百萬元增加16.9%。增加的主要原因是管建築面積增加，對應員工數量上升，導致人員成本增加。

## 上市開支

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。於本年度內，上市開支為人民幣19.7百萬元，佔收入的1.5%。

## 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72.3百萬元，較2020年的人人民幣38.5百萬元增加87.7%。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)較2020年，疫情對業務拓展出行的限制減少，因此本年度業務招待費、辦公及差旅開支增加；及(iii)本年度其他經營開支新增人民幣8.8百萬元商標許可費。

## 所得稅

於本年度內，所得稅開支為人民幣242.7百萬元，較2020年的人人民幣230.9百萬元增加5.1%。所得稅有效稅率為24.0%，較2020年有效稅率25.3%下降1.3個百分點，主要由於本集團的附屬公司中原建業(海南)註冊於海南自貿區，2021年享受所得稅政策優惠按15%的稅率繳納企業所得稅。

## 年內溢利

於本年度內，淨利潤為人民幣770.2百萬元，較2020年的人民幣681.5百萬元增加13.0%。剔除上市費用及相關稅項影響後，本年度核心淨利潤為人民幣784.9百萬元，較2020年的人民幣689.3百萬元增加13.9%。

## 貿易及其他應收款項

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣568.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣1,017.3百萬元下降44.2%。主要由於應收關聯方款項843.2百萬元於本年度收回，本年度為開拓河南省外項目向本集團的合作伙伴墊付項目投拓資金人民幣317.6百萬元。貿易應收款項由2020年12月31日的人民幣142.0百萬元增加至2021年12月31日的人民幣198.3百萬元，增加39.7%，主要是由於管理的項目數量增加及業務擴張。

## 合約資產

於2021年12月31日，合約資產為人民幣300.5百萬元，較2020年12月31日的人民幣238.1百萬元增加26.2%。這主要是由於管理的項目數量增加及項目開發週期增加。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2021年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣128.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣113.9百萬元增加12.6%。主要是向客戶提供房地產代建服務而代關聯方收取服務費增加。

## 合約負債

於2021年12月31日，合約負債為人民幣393.2百萬元，較2020年12月31日的人民幣474.9百萬元下降17.2%。主要是由於合約負債於本年度內確認收入增加。

## 上市所得款項

股份於2021年5月31日(「上市日期」)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2021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	截至2021年	於2021年	時間表
			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	<b>300.5</b>	<b>40.0%</b>	<b>12.1</b>	<b>288.4</b>	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	1.6	73.5	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%	9.1	171.3	上市後一至三年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	0.3	22.2	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%	1.1	21.4	上市後一至三年
2. 進行戰略投資和收購	<b>270.6</b>	<b>36.0%</b>	—	<b>270.6</b>	上市後一至三年
3. 加強信息科技系統	<b>105.2</b>	<b>14.0%</b>	<b>2.5</b>	<b>102.7</b>	上市後一至三年
4. 一般營運資金	<b>75.1</b>	<b>10.0%</b>	<b>37.5</b>	<b>37.6</b>	上市後一至二年
總計	<b>751.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>52.1</b>	<b>699.3</b>	

## 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12月31日，現金及現金等價物為人民幣1,975.8百萬元(2020年12月31日：人民幣384.6百萬元)。於2021年12月31日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。本年度內，本公司已派發中期股息合共人民幣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12月31日，資本負債比率為零。

## 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2021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及出售事項。

## 重大投資

於2021年12月31日，本集團無持有任何重大投資。

## 報告期後事項

於2021年12月31日之後及直至本業績公告日期，概無發生影響本集團的重要事項。

## 僱員及薪酬政策

截至2021年12月31日，本集團共有1,238名全職僱員，包括774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。據董事所深知，本公司自上市日期至2021年12月31日止期間已遵守企業管治守則（經不時修訂）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

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認董事均於由上市日期至2021年12月31日止期間內一直遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，董事會認為購回股份可增加資產淨值及／或每股盈利，故本公司於2021年12月在聯交所購回合共5,582,000股股份，總代價約為8,605,000港元（包含交易費用）。已購回股份於2022年3月8日已予註銷。

除上文所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或購回本公司任何上市證券。

## 審核委員會審閱年度報告

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。

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，並已審閱本集團於年內的經審核綜合業績。

## 畢馬威會計師事務所工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所(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》，畢馬威會計師事務所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。

## 股東週年大會

本公司之2022年股東週年大會(「**2022年股東週年大會**」)將於2022年5月10日(星期二)舉行。2022年股東週年大會通告將適時刊發並寄發予本公司股東。

## 末期股息

董事會已決議本年度的末期股息(「**末期股息**」)為每股普通股9.90港仙，將以本公司股份溢價賬派付。末期股息須待2022年股東週年大會批准後方可作實，且該股息預期將於2022年6月20日(星期一)或之前向於2022年5月23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

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2022年5月4日(星期三)至2022年5月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2022年5月3日(星期二)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。

為釐定股東獲派建議末期股息的資格，本公司將自2022年5月19日(星期四)至2022年5月23日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2022年5月18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，2022年3月15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。