

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2022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2022年6月30日止六個月(「期內」)收入為人民幣378.1百萬元，較2021年同期下降40.4%。
- 期內淨利潤為人民幣204.4百萬元，較2021年同期下降43.6%，期內淨利潤率為54.0%。
- 期內每股基本盈利為人民幣6.21分，較2021年同期減少人民幣5.78分。
- 董事會宣派期內的中期股息每股本公司普通股(「股份」)5.81港仙。

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2022年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核簡明綜合業績，連同2021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2022年6月30日止六個月—未經審核

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	378,149	634,829
其他收入	4	<u>23,014</u>	<u>8,289</u>
人員成本	5(b)	(69,526)	(92,351)
折舊及攤銷開支	5(c)	(10,037)	(7,310)
上市開支		—	(23,469)
其他經營開支		(32,463)	(30,091)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損		(23,385)	(6,082)
融資成本	5(a)	(120)	(246)
應佔一間聯營公司虧損		<u>(271)</u>	<u>(269)</u>
除稅前溢利	5	265,361	483,300
所得稅	6	<u>(61,002)</u>	<u>(120,877)</u>
期內溢利		<u>204,359</u>	<u>362,423</u>
以下應佔：			
本公司權益股東		<u>204,359</u>	<u>362,423</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣分)		<u>6.21</u>	<u>11.99</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月—未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>204,359</u>	<u>362,423</u>
期內其他全面收益(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收益之股本投資— 公平值儲備(不可轉回)之變動淨額	(3,894)	—
可能於期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>3,154</u>	<u>11,193</u>
期內其他全面收益	<u>(740)</u>	<u>11,193</u>
期內全面收益總額	<u><u>203,619</u></u>	<u><u>373,616</u></u>

綜合財務狀況表

於2022年6月30日—未經審核

於2022年
6月30日
附註 人民幣千元

於2021年
12月31日
人民幣千元

非流動資產

物業、廠房及設備		14,016	20,212
無形資產		8,247	9,628
於一間聯營公司的權益		2,230	2,501
其他金融資產		4,182	8,076
遞延稅項資產		15,555	10,158
		<u>44,230</u>	<u>50,575</u>

流動資產

合約資產		376,067	300,500
貿易及其他應收款項	8	258,042	568,150
現金及現金等價物	9	2,045,291	1,975,806
		<u>2,679,400</u>	<u>2,844,456</u>

流動負債

貿易及其他應付款項	10	107,861	128,258
合約負債		310,264	393,249
租賃負債		3,774	4,464
即期稅項		45,068	47,822
		<u>466,967</u>	<u>573,793</u>

流動資產淨值

2,212,433 2,270,663

總資產減流動負債

2,256,663 2,321,238

綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日一未經審核

	於2022年 6月30日 附註 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	<u>795</u>	<u>1,609</u>
資產淨值	<u>2,255,868</u>	<u>2,319,629</u>
股本及儲備		
股本	26,990	27,035
儲備	<u>2,228,878</u>	<u>2,292,594</u>
本公司權益股東應佔權益總額	<u>2,255,868</u>	<u>2,319,629</u>
權益總額	<u>2,255,868</u>	<u>2,319,629</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)

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2022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頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告。本報告於2022年8月30日獲授權刊發。

本簡明綜合中期財務報告乃根據2021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2022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。實際的結果可能會與此等估計不同。

本簡明綜合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2021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。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：

- 《香港會計準則》第16號(修訂)，物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項
- 《香港會計準則》第37號(修訂)，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約的成本

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入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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>378,149</u>	<u>634,829</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，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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
按攤餘成本計量的金融資產的利息收入	17,354	6,645
其他	<u>5,660</u>	<u>1,644</u>
	<u>23,014</u>	<u>8,289</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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	<u>120</u>	<u>246</u>

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	64,999	86,007
界定退休計劃供款	4,112	5,014
以權益結算的股份支付費用	<u>415</u>	<u>1,330</u>
	<u>69,526</u>	<u>92,351</u>

截至6月30日止六個月
2022年 2021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	4,351	2,286
—使用權資產	<u>4,250</u>	<u>4,282</u>
	<u>8,601</u>	<u>6,568</u>
無形資產的攤銷成本	<u>1,436</u>	<u>742</u>

6 所得稅

截至6月30日止六個月
2022年 2021年
人民幣千元 人民幣千元

即期稅項

中國企業所得稅		
預扣稅	57,656	122,516
	<u>8,743</u>	<u>—</u>
	<u>66,399</u>	<u>122,516</u>

遞延稅項

暫時差額的來源及撥回		
	<u>(5,397)</u>	<u>(1,639)</u>
	<u>61,002</u>	<u>120,877</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。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於期內本公司普通權益股東應佔溢利人民幣204,359,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣362,423,000元)及已發行普通股的加權平均數3,289,348,476股(2021年：3,021,811,453股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2022年及2021年6月30日止六個月概無發行在外的潛在攤薄股份。

8 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	181,081	219,932
減：信貸虧損撥備	<u>(33,336)</u>	<u>(21,659)</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	147,745	198,273
應收關聯方款項	27,709	27,510
其他應收款項	<u>79,118</u>	<u>337,758</u>
按攤餘成本計量的金融資產	<u>254,572</u>	<u>563,541</u>
按金及預付款項	<u>3,470</u>	<u>4,609</u>
	<u>258,042</u>	<u>568,150</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：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
3個月內	57,472	126,499
3個月至6個月	29,319	27,292
6個月至1年	51,641	36,574
超過1年	9,313	7,908
	<u>147,745</u>	<u>198,273</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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>2,045,291</u>	<u>1,975,806</u>

10 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	36,078	38,856
其他應付款項及應計費用	<u>71,783</u>	<u>89,402</u>
	<u>107,861</u>	<u>128,258</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息且無固定付款條款。

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。

11 股息

(a) 中期期間應向權益股東派付的股息

董事會已決議宣派期內的中期股息為每股普通股5.81港仙。中期股息於報告期末尚未確認為負債。

(b) 中期期間批准及派付的過往財政年度應向權益股東派付的股息：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於下個中期期間批准及派付的上個財政年度的末期股息每股普通股9.90港仙(相當於人民幣8.01分) (截至2021年6月30日止六個月：無)	<u>263,541</u>	<u>-</u>

12 無須作出調整之報告期末後事項

報告期末後，董事會宣派中期股息。進一步詳情披露於附註11(a)。

管理層討論與分析

營運回顧

一、宏觀形勢

2022年以來，受多地疫情反覆、烏克蘭危機等超預期因素影響，我國經濟發展環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升。面對異常複雜困難局面，中央政府洞察國際國內大局大勢，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，統籌發展和安全，堅持穩字當頭、穩中求進，為企業的發展提供了積極的利好環境。2022年上半年全國GDP總量56.26萬億，實際增速2.5%。河南省GDP總量3.08萬億，同比增長3.1%。從經濟指標看，全國經濟增速減緩，河南省經濟運行積極因素不斷增多，整體呈現出「加速恢復、企穩向好」的態勢。

2022年上半年，在外部環境嚴峻複雜、經濟下行壓力加大的背景下，中央重申房子是用來住的、不是用來炒的定位，繼續保障好群眾住房需求，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。從具體政策落地來看，從中央到地方逐漸加大對樓市的政策紓困，各地全面落實因城施策，上半年地方優化政策近500次，創歷史同期新高，行業政策環境進入寬鬆週期；河南省內18個地市的利好政策亦相繼發佈。針對房地產從降低購房者的負擔、為企業經營紓困兩大層面進行發力。

二、代建市場

在房地產開發成本高企、融資環境收緊、行業利潤下滑的背景之下，房地產行業正在尋求從「土地紅利」、「金融紅利」向「管理紅利」時代的轉型。房地產代建以其輕資產、高盈利、抗週期等優勢，成為眾多房企探索新模式的重要選項。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。

近年中央和地方密集出台政策，加快發展保障性租賃住房，我國初步計劃「十四五」期間40個重點城市新增650萬套(間)保障性租賃住房，其中2022年計劃完成240萬套。由此可見，保障性租賃住房將迎來一輪爆發式增長，為整體代建市場提供了良好的發展機遇。

目前發展代建業務的品牌房企已超過40家。代建一直在資本市場引發更大的關注。此外，出險房企一直積極尋求可行資本代建。例如，於2022年7月，中國奧園集團股份有限公司(股份代號：3883)(房地產公司)與綠城管理控股有限公司(股份代號：9979)(像本集團一樣的代建公司)簽署戰略合作協議，建設廣州雲和公館，計劃利用綠城管理品牌、管理及資源，同時綠城管理將代表中國奧園建設此項目。

2022年，河南中原建業城市發展有限公司(「**中原建業**」)(本集團主要經營附屬公司)榮獲「2022中國房地產代建運營優秀企業」，反映「建業」品牌價值。自上市以來，本集團已成長為全國代建行業的領先企業，在市場上不斷得到合作夥伴的充分認可。上半年由於疫情反覆、烏克蘭危機、房地產行業流動性風險、業務過於聚焦商業代建等主客觀因素導致整體業績出現下滑，下半年將在市場、政策趨暖的形勢下做好各項基礎工作，加快政府代建、資本代建、管理諮詢等業務的落地，探索「問題樓盤紓困」的新業務模式，促進業務多元化，增強抗風險能力，保持業務持續、穩定、健康發展。

三、期內項目發展

於期內，新簽代建項目9個，同比減少82.7%；新增合約建築面積（「**建築面積**」）1,116,762平方米（「**平方米**」），同比下滑80.5%；新簽約省內項目8個，新增合約建築面積1,049,662平方米；新簽約省外項目1個，新增合約建築面積67,100平方米。本集團在管項目的合約銷售金額110.2億元，同比下降34.5%；合約銷售面積1,813,295平方米，同比減少36.0%。截至2022年6月30日，本集團在管項目266個，在管項目建築面積31,413,390平方米，其中省內項目241個，總建築面積28,760,429平方米；省外項目25個，總建築面積2,652,961平方米。

四、大中原戰略

2021年，本集團正式啟動大中原戰略。目前已取得重大成果，先後成立山西、新疆、海南、天津四個省外城市公司。除河南省外，集團在管項目涵蓋多個省份，包括安徽、山西、陝西、河北、新疆、海南六個省和自治區。本集團的「大中原戰略」具有非常大的競爭優勢，與大中原市場高度匹配，為本集團提供了很好的發展空間。

五、前景展望及未來業務計劃及策略

2022年下半年，隨著經濟的復甦和各項房地產利好政策的效果顯現，我們相信政策端將保持向好，消費端將持續回暖。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。同時，下半年將在做好各項基礎工作的前提下，加強對商業模式的研究，加大政府代建、資本代建、問題項目紓困等業務的落地，促進業務多元化，保持業務持續、穩定、健康發展。

2022年下半年，本集團圍繞以下重點戰略計劃：

1、在投資拓展方面，豐富業務模式，加速省外拓展進度

促進業務模式多元化發展，針對重點省外區域集中發力。一是與金融機構、資產管理公司、政府投資平台簽署戰略合作協議，拓寬項目獲取渠道，集中資源開拓政府代建、資本代建業務，促進業務多元化發展，下半年落地實質性成果。二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，激發合作方投資積極性，通過平台化運作提升本集團項目獲取發展的能力。三是根據目前對省外市場的研究成果和項目落地情況，針對房地產市場相對較好的山西、陝西、河北等省外區域集中優勢資源，重點發力，取得有力突破。

2、在管理機制方面，優化組織架構，著眼長效機制建設

為促進輕資產業務良性發展，將以「總部中心做精、城市公司做專、項目群組做活」為目標，搭建「總部—城市—項目群組」三級扁平化的管理架構。一是總部精幹高效，切實起到發展引領作用，及時總結推廣優秀經驗，以案促改，提升管理標準促成運營高效，研究創新業務模式推動高質量發展。二是精簡城市公司，減少決策環節，強化專業能力，為一線經營管理提供有效支持，同時做好新項目的投資拓展工作。三是項目群組沉入一線，提升項目經營管理的顆粒度，聚焦做好項目運營管理、保障項目品質落地，提升項目的運營效率和經營效益。

3、在強化核心競爭力方面，提升精細化管理及產品服務能力

持續以項目「全流程、精細化」管理的七大關鍵動作為核心抓手提升精細化管理：圍繞分項工作持續加強管理精細度；落實分級管理，確保總部條線對集團級項目的管理深度，切實賦能一線；基於管理實踐，優化項目「分類、分項、分級」管理機制，形成規範化的管理制度、操作指引。

持續提升產品和服務能力：針對已取得的產品創新成果及時總結和推廣，在下半年推進一批產品迭代項目，持續提升產品競爭力。結合示範區全流程管理中的優秀成果，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，力促客戶滿意度水平持續提升。二是開展合作夥伴「分類、分級」管理機制，做好「管理」和「服務」工作，促進合作夥伴滿意度提升。

4、在降本提質增效方面，專注成本精細化管理，苦練管理內功

切實落地降本、提質、增效的管理工作，提高經營效益。一是優化創新組織架構，把建造環節各個部門融為一體，明確各管理層級降本、提質、增效重點工作及目標任務。二是通過項目群組推廣降本、提質、增效的優秀做法，將降本、提質、增效的具體目標和計劃落實到項目全流程精細化管理過程中，切實為合作夥伴創造更好效益。

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378.1百萬元，與2021年同期的人民幣634.8百萬元相比下降40.4%。收入下降主要受疫情反覆以及房地產市場持續低迷影響，導致新增合約建築面積以及在管項目合約銷售同比下滑，在管項目開發進度亦受到影響。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6月30日止六個月				變動 增加/ (減少)
	2022年		2021年		
	人民幣千元	估收入 百分比	人民幣千元	估收入 百分比	
河南省項目	334,101	88.4%	596,195	93.9%	(44.0%)
除河南省外的項目	44,048	11.6%	38,634	6.1%	14.0%
合計	<u>378,149</u>	<u>100.0%</u>	<u>634,829</u>	<u>100.0%</u>	<u>(40.4%)</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。於本期內，其他收入為人民幣23.0百萬元，較2021年同期的人民幣8.3百萬元增加人民幣14.7百萬元。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2021年同期增加人民幣10.7百萬元。

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69.5百萬元，較2021年同期的人民幣92.4百萬元下降24.7%。下降的主要原因是本期內本集團組織架構調整，員工數量下降，導致人員成本減少。

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32.5百萬元，較2021年同期的人民幣30.1百萬元增加7.9%。增加的主要原因是：(i)新增人民幣7.5百萬元品牌許可費用；(ii)疫情和市場因素影響業務拓展，對應的業務招待費及差旅開支減少；及(iii)本期內本集團組織架構調整，員工數量下降，對應的公司開銷及辦公開支減少。

期內溢利

於本期內，淨利潤為人民幣204.4百萬元，較2021年同期的人民幣362.4百萬元下降43.6%。

貿易及其他應收款項

於2022年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣258.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣568.2百萬元下降54.6%。主要由於應收合作夥伴項目投拓資金人民幣274.1百萬元於本期內收回。

合約資產

於2022年6月30日，合約資產為人民幣376.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣300.5百萬元增加25.1%。這主要是由於受疫情和房地產市場影響，本集團在管項目合約銷售金額下降。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2022年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣107.9百萬元，較2021年12月31日的人民幣128.3百萬元下降15.9%。主要是由於向本集團客戶提供房地產代建服務而代關聯方收取的服務費減少。

合約負債

於2022年6月30日，合約負債為人民幣310.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣393.2百萬元下降21.1%。合同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

股份於2021年5月31日成功在香港聯交所主板上市(「上市」)，現根據全球發售已發行合共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2022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	於2022年	時間表
			2022年 6月30日 的實際 使用情況 人民幣 百萬元	6月30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%	21.0	279.5	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	2.3	72.8	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%	11.7	168.7	上市後一至三年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	4.9	17.6	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%	2.1	20.4	上市後一至三年
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0%	-	270.6	上市後一至三年
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0%	10.0	95.2	上市後一至三年
4. 一般營運資金	75.1	10.0%	75.1	-	上市後一至二年
總計	751.4	100.0%	106.1	645.3	

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2022年6月30日，現金及現金等價物為人民幣2,045.3百萬元(2021年12月31日：人民幣1,975.8百萬元)。於2022年6月30日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。於本期內，本公司已派發末期股息合共人民幣263.5百萬元。

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2022年6月30日，資本負債比率為零。

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2022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及出售事項。

重大投資

於2022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2022年6月30日，本集團共有1,058名全職僱員，包括729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。

本集團可持續發展依賴僱員的能力及忠誠度。本集團為不同業務部門僱員的職業發展建立透明的評估制度。本集團建立以績效為基礎的僱員薪酬結構以激勵僱員表現。本集團亦根據發展戰略及市場標準不斷優化現行薪酬激勵體系，促進本集團內部良性競爭，最大限度激勵員工潛能，為保留和吸納優秀人才提供保證。

此外，本集團重視為僱員提供全面持續培訓，以提高僱員的業務技能，增強其風險管理能力，幫助其展現高標準的勤勉盡職。本集團根據僱員的任期為其提供各種側重點不同的內外部培訓。透過該等舉措，團隊成員可獲取有關行業趨勢最新的動態資料，從而以充滿活力的、穩定的人才儲備支持本集團可持續發展。

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，本公司於本期內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於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，董事會確認，購回股份可增加資產淨值及／或每股盈利，因此本公司於2022年4月至6月從聯交所合共購回4,192,000股股份，總代價約4,975,853港元（包括交易成本）。已購回但未註銷的股份詳情如下：

購回日期	已購回股份數目	每股價格	
		最高 (港元)	最低 (港元)
2022年4月1日	320,000	1.22	1.22
2022年4月12日	370,000	1.27	1.23
2022年5月18日	350,000	1.15	1.12
2022年5月26日	256,000	1.18	1.11
2022年5月27日	250,000	1.14	1.12
2022年5月30日	420,000	1.16	1.13
2022年5月31日	250,000	1.19	1.14
2022年6月1日	670,000	1.19	1.16
2022年6月14日	380,000	1.26	1.20
2022年6月17日	246,000	1.23	1.16
2022年6月27日	250,000	1.16	1.16
2022年6月28日	430,000	1.18	1.15

除上文所披露者外，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。

審核委員會審閱中期報告

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，並已審閱本集團期內的未經審核中期綜合財務報表。本期內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未經修訂的審閱報告包含在將向本公司股東（「股東」）寄發的中期報告內。

中期股息

董事會已決議宣派期內的中期股息（「中期股息」）為每股5.81港仙。中期股息將於2022年11月4日（星期五）或前後向於2022年10月26日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派付。

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2022年10月24日（星期一）至2022年10月26日（星期三）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2022年10月21日（星期五）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2022年11月4日（星期五）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2022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，2022年8月30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。